

SAMENVATTING

A. INLEIDING

A.1: Naam en ISIN van de Notes

De notes zijn EUR 3,00 procent Vastrentende Notes met vervaldatum 12 mei 2028 die zullen worden uitgegeven voor een verwacht minimum bedrag van EUR 75.000.000 en een maximum bedrag van EUR 125.000.000 met *International Securities Identification Number (ISIN)* BE0002827088 (de “Notes”).

A.2: Identiteit en contactgegevens van de Emittent, met inbegrip van diens LEI

De Notes zijn uitgegeven door Immobel NV, met maatschappelijke zetel te Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel, België, geregistreerd bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0405.966.675, Ondernemingsrechtbank van Brussel (de “Emittent”). U kunt contact opnemen met de Emittent via het telefoonnummer +32 (0)2 422 53 11.

A.3: Identiteit en contactgegevens van de bevoegde autoriteit die het Basisprospectus heeft goedgekeurd

Het basisprospectus is goedgekeurd door de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, België (“FSMA”) op 1 juni 2021, zoals aangevuld door een aanvulling van 19 oktober 2021 (het “Basisprospectus”).

A.4: Waarschuwing:

Deze samenvatting dient te worden gelezen als een inleiding tot het Basisprospectus en de definitieve voorwaarden waaraan ze is gehecht (de “Definitieve Voorwaarden”). Elke beslissing om te beleggen in enige Notes moet gebaseerd zijn op een overweging van het Basisprospectus als geheel, inclusief alle documenten opgenomen door verwijzing en de Definitieve Voorwaarden. Een belegger in de Notes zou het geheel of een deel van het belegde kapitaal kunnen verliezen. Wanneer een vordering met betrekking tot informatie in het Basisprospectus en de Definitieve Voorwaarden voor een rechtbank wordt gebracht, kan de eiser, volgens de nationale wetgeving waar de vordering wordt ingediend, verplicht zijn om de vertaalkosten van het Basisprospectus en de Definitieve Voorwaarden te dragen alvorens de juridische procedure wordt gestart. De Emittent kan uitsluitend aansprakelijk worden gesteld op basis van deze samenvatting, met inbegrip van elke vertaling ervan, doch enkel indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Basisprospectus en de Definitieve Voorwaarden wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Basisprospectus en de Definitieve Voorwaarden wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Notes te beleggen.

B. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EMITTENT

B.1: Welke instelling geeft de Notes uit?

B.1.1: Vestigingsplaats, rechtsvorm, LEI, land van oprichting en land van activiteiten:

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

B.1.2: Belangrijkste activiteiten:

De Emittent is de moedermaatschappij van een groep waarvan de hoofdactiviteit bestaat in de ontwikkeling van grote vastgoedprojecten in de kantoor-, residentiële, landbank- en “leisure” vastgoedsegmenten in België (voornamelijk in Brussel), Luxemburg, Frankrijk, Polen, Spanje en Duitsland. De Emittent is de grootste beursgenoteerde Belgische vastgoedontwikkelaar op basis van beurskapitalisatie.

Per 31 december 2020 bestaat de portefeuille van de Emittent uit circa 1,600,000 vierkante meter projecten in ontwikkeling, waarvan circa 19% in het kantoorsegment, 71% in het residentiële segment en 10% in het landbanksegment en 50% in België, 8% in Luxemburg, 29% in Frankrijk, 10% in Polen en 3% in Duitsland.

B.1.3: Belangrijkste aandeelhouders:

Per 1 juni 2021 is de aandeelhoudersstructuur van de Emittent, op basis van de bekendmakingen van de aandeelhouders tot op die datum in overeenstemming met de toepasselijke transparantieregels, als volgt:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage in het aandelenkapitaal van de Emittent
Aantal aandelen uitgegeven door Immobel SA	9.997.356	100%
A ³ Capital NV en A ³ Management BVBA (beidegecontroleerd door Marnix Galle)	5.892.418	58,94%
Emittent (eigen aandelen)	30.348	0,3%
Totaal van gekende aandeelhouders	5.922.766	59,24%
Vrij verhandelbaar aandelenkapitaal (free float)	4.074.590	40,76%

B.1.4: Bestuurders:

Per 25 oktober 2021 bestaat de raad van bestuur van de Emittent uit zeven bestuurders: Marnix Galle (als vertegenwoordiger van A3 Management BVBA) als voorzitter en directeur-generaal, Michèle Sioen (als vertegenwoordiger van M.J.S. Consulting BVBA) als directeur en Astrid De Lathauwer (als vertegenwoordiger van ADL Comm.V.), Annick Van Overstraeten (als vertegenwoordiger van A.V.O.-Management BVBA), Karin Koks – van der Sluijs en Pierre Nothomb (als vertegenwoordiger van Pierre Nothomb

BVBA) en Wolfgang de Limburg Stirum (als vertegenwoordiger van LSIM NV) als onafhankelijke bestuurders.

B.1.5: Identiteit van de commissaris:

De commissaris van de Emittent was Deloitte Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel in Gateway building, Brussels Airport National 1J, B-1930 Zaventem, België en vertegenwoordigd door de heer Kurt Dehoorne (*member of the Institut des Réviseurs d'Entreprises/lid van het Instituut van Bedrijfsrevisoren*) die de gecontroleerde geconsolideerde financiële staten van de Emittent voor de jaren afgesloten op 31 December 2019 en 31 december 2020 heeft gecontroleerd en daarover goedkeurende controleverslagen heeft afgeleverd.

KPMG Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te Brussels Airport National 1K, 1930 Zaventem, België en vertegenwoordigd door de heer Filip De Bock (*lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren*) zal controleren de financiële staten van de Emittent voor drie boekjaren te beginnen met het boekjaar dat eindigt op 31 December 2021.

B.2: Wat is de essentiële financiële informatie over de Emittent?

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

	31 december 2020	31 december 2019	30 juni 2021	30 juni 2020
Nettoresultaat (aandeel van Immobel) zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	33.272	102.436	29.912	21.878

b) Geconsolideerde IFRS-balans van de Emittent

	31 december 2020	31 december 2019	30 juni 2021	30 juni 2021
Netto financiële schuld zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent (in duizend EUR)	603.890	550.925	626.611	497.941
Totaal eigen vermogen zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent (in duizend EUR)	494.490	428.162	512.771	477.341
Aangepaste Gearing Ratio (<i>Adjusted Gearing Ratio</i>) (zijnde het totaal van de lang- en kortlopende financiële schulden verminderd met de cash en de cash equivalenten, waarbij rekening wordt gehouden met het pro rata aandeel in de equivalente rubrieken van de "joint ventures en geassocieerde ondernemingen", die deel uitmaken van de rubriek "Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen" (" Netto Financiële Schuld ") (<i>Net Financial Debt</i>) gedeeld door de som van (x) het totaal van "kapitaal", "uitgiftepremies", "geconsolideerde reserves", "omrekeningsverschillen", en "aandeel van de minderheidsbelangen", verminderd met "oprichtingskosten", "immateriële vaste activa" en "consolidatieverschillen" (" Geconsolideerd Eigen Vermogen ") (<i>Consolidated Equity</i>) en (y) Netto Financiële Schuld)	64%	64%	64%	61%
Voorraden/Netto Financiële Schuldratio (Inventories/Net Financial Debt Ratio) ("Voorraden" en "Vastgoedbeleggingen" plus het pro rata aandeel van "Voorraden" en "Vastgoedbeleggingen" aangehouden door "Joint ventures en geassocieerde ondernemingen" die deel uitmaken van de rubriek "Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen" gedeeld door Netto Financiële Schuld)	1,61	1,56	1,55	1,65

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

	31 December 2020	31 December 2019	30 June 2021	30 June 2020
cash uit bedrijfsactiviteiten zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	-98.671	-148.493	7.901	29.327
Cash uit financieringsactiviteiten zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	81.669	178.101	8.608	47.614
cash uit investeringsactiviteiten zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	8.914	-44.348	-18.621	-184

B.3 : Wat zijn de voornaamste risico's die specifiek zijn voor de Emittent?

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

- De ontwikkelingsprojecten van de Emittent kunnen vertragingen en andere moeilijkheden ondervinden, in het bijzonder met betrekking tot het bekomen van vergunningen, en dat kan de resultaten en de financiële toestand van de Emittent impacteren.
- Veranderingen in de marktomstandigheden op de markten waar de portefeuille van de Emittent zich bevindt, kunnen een materiële negatieve impact hebben op de waarde van de portefeuille van de Emittent en bijgevolg op de financiële positie van de Emittent.
- Indien er niet voldoende interessante projecten en/of tegen gunstige voorwaarden worden gevonden en verkregen, kan dit leiden tot een verminderde inkomstengeneratie en verlies van marktaandeel.
- Een onaangepaste ontwikkelings- en investeringsstrategie en onderliggende veronderstellingen en beoordelingen kunnen een invloed hebben op de vraag en bijgevolg op de inkomsten van de Emittent.
- De ontwikkelings- en/of investeringsactiviteiten van de Emittent kunnen een negatieve impact ondervinden indien tegenpartijen hun verplichtingen niet nakomen en/of in het geval van onenigheid met partners en co-investeerdere.
- Het is mogelijk dat de Emittent in de toekomst niet in staat zal zijn om een voldoende niveau van liquiditeit aan te houden en/of noodzakelijke financiering aan te trekken aan voordelige voorwaarden.
- De Emittent is, tot op zekere hoogte, afhankelijk van de financiële positie van zijn dochterondernemingen.
- De Emittent is onderhevig aan het risico van litiges, met inbegrip van potentiële garantieclaims met betrekking tot de huur, ontwikkeling of verkoop van onroerend goed.

C. BELANGRIJKE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE NOTES

C.1: Wat zijn de hoofdkenmerken van de Notes?

C.1.1: Type, klasse en ISIN:

De Notes zijn EUR 3,00 procent Vastrentende Notes met vervaldatum 12 mei 2028 die zullen worden uitgegeven voor een verwacht minimum bedrag van EUR 75.000.000 en een maximum bedrag van EUR 125.000.000, met International Securities Identification Number ("ISIN") BE0002827088.

C.1.2: Munteenheid, denominatie, nominale waarde, aantal uitgegeven Notes en looptijd:

De Reeks van Notes wordt uitgedrukt in Euro (EUR). De Notes zijn in gedematerialiseerde vorm. De geplande vervaldatum van de Notes is 12 mei 2028. De Notes hebben een Gespecificeerde Denominatie van EUR 1.000.

C.1.3: Rechten verbonden aan de Notes:

Status

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

Negatieve zekerheid (negative pledge)

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

Gevalen van wanbetaling

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

- wanbetaling van de verschuldigde hoofdsom of rente met betrekking tot de Notes gedurende een bepaalde continue periode;
- het Aangepaste Geconsolideerd Eigen Vermogen (*Adjusted Consolidated Equity*) (zoals uiteengezet onder B.2(b) hierboven) is minder dan EUR 250 miljoen op elke Referentiedatum (*Reference Date*);
- de Aangepaste Gearing Ratio (*Adjusted Gearing Ratio*) (zoals uiteengezet onder B.2(b) hierboven) van de Emittent is hoger dan 0,80 op 1 op elke Referentiedatum (*Reference Date*);

- d) de Aangepaste Voorraden/Netto Financiële Schuldratio (*Adjusted Inventories/Net Financial Debt Ratio*) (zoals uiteengezet onder B.2(b) hierboven) is lager dan 1 op elke Referentiedatum (*Reference Date*);
- e) niet-nakoming of niet-naleving door de Emittent van enige andere van zijn verplichtingen onder de voorwaarden van de Notes, en dit gedurende een bepaalde continue periode;
- f) wanbetaling met betrekking tot enige huidige of toekomstige financiële schuld van de Emittent of bepaalde dochtervennootschappen van de Emittent, op voorwaarde dat het totaalbedrag van de relevante financiële schuld, garanties of schadeloosstellingen in elk geval gelijk is aan of meer bedraagt dan EUR 15.000.000 of het equivalent ervan in enige andere munteenheid;
- g) gebeurtenissen met betrekking tot de insolventie, vereffening, reorganisatie of schikkingen met schuldeisers van de Emittent of bepaalde dochtervennootschappen van de Emittent, onder voorbehoud van voorwaarden en – wat betreft de schikkingen met schuldeisers – van bepaalde drempels.
- h) uitwinnen van zekerheden gecreëerd door de Emittent of bepaalde belangrijke dochtervennootschappen van de Emittent voor een totaalbedrag dat hoger is dan EUR 15.000.000 of het equivalent ervan in enige andere munteenheid;
- i) (x) cessie door de Emittent of een belangrijke dochtervennootschap van de Emittent van meer dan 60% van de geconsolideerde activa aan een derde partij, tenzij indien 80% van de netto inkomsten worden geherinvesteerd in lijn met het businessmodel of worden gebruikt om financiële schulden terug te betalen of (y) de Emittent stopt met het uitvoeren van zijn volledige of een substantieel deel van zijn volledige activiteiten, behalve, in elk geval, zoals goedgekeurd door de houders van Notes;
- j) schorsing of intrekking van de notering gedurende tien opeenvolgende target werkdagen ten gevolge van een falen van de Emittent, behalve indien er een notering is op een andere gereguleerde markt in de Europese Economische Ruimte ten laatste op de laatste dag van deze periode van tien target werkdagen.

Rente

De Notes brengen rente op vanaf hun uitgiftedatum tegen de vaste rentevoet van 3,00 procent per jaar. Het bruto rendement van de Notes is 2,68 procent en het netto rendement van de Notes 1,79 procent, in elk geval op basis van de aanbiedingsprijs, die bestaat uit de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd) en een verkoops- en distributiec commissie (de “**Aanbiedingsprijs**”) van 101,875 %. De rente op de Notes wordt jaarlijks achteraf betaald op 12 mei in elk jaar, waarbij een korte eerste renteperiode van toepassing is vanaf de datum van uitgifte van de Notes (inbegrepen) tot 12 mei 2022 (niet inbegrepen). De eerste rentebetaling onder de Notes zal gedaan worden op 12 mei 2022.

Indien de Aangepaste Gearing Ratio van de Emittent (zoals uiteengezet onder B.2(b) hierboven) meer dan 0,75 op 1 bedraagt, de rentevoet die van toepassing is op de Notes zal worden verhoogd met 1% per jaar voor de renteperiode die begint op dergelijke rentebetalingdatum. De rentevoet wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke rentevoet indien de Aangepaste Gearing Ratio na de verhoging gelijk is aan of lager is dan 0,75 op 1 op twee referentiedata gedurende dezelfde renteperiode.

Als de Putoptie bij Controlewijziging (*Change of Control Put Option*) (zoals uiteengezet hieronder) niet werd goedgekeurd door de algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent of als de controlewijziging besluiten (*Change of Control Resolutions*) niet werden neergelegd bij de Griffie van de Rechtbank van de Ondernemingsrechtbank te Brussel, in elk geval, op 17 juli 2022 (de “**Long Stop Datum**”) (*Long Stop Date*), dan zal, de Rentevoet (*Rate of Interest*) die begint op de eerste Rente Betalingsdatum (*Interest Payment Date*) volgend op de Long Stop Datum, die van toepassing is op de Notes worden verhoogd met 0,50% per jaar.

Terugbetaling

Behoudens een aankoop en annulering of een Event of Default of andere vroegtijdige terugbetaling, worden de Notes terugbetaald op 12 mei 2028 aan apari.

Op voorwaarde dat de Putoptie bij Controlewijziging (*Change of Control Put Option*) werd goedgekeurd door de algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent en dat de Controlewijziging Besluiten (*Change of Control Resolutions*) werden neergelegd bij de Griffie van de Rechtbank van de Ondernemingsrechtbank te Brussel, kunnen Houders van Notes de terugbetaling van de Notes in bepaalde omstandigheden aanvragen aan een terugbetalingsbedrag berekend overeenkomstig de volgende formule: $\text{MIN}(101\%; \text{heraanbiedingsprijs (Re-offer Price) in } \% \times \text{Exp (T x 0,74720148386\%)})$, afgerond tot het negende cijfer na de komma (de “**Putoptie bij Controlewijziging**”).

Belastingen

Alle betalingen van hoofdsom en rente door of namens de Emittent met betrekking tot de Notes zullen worden verricht vrij van, en zonder inhouding of aftrek van, enige belastingen, rechten, heffingen, aanslagen of overheidsbijdragen tenzij dergelijke inhouding of aftrek vereist is onder de wet. De Emittent zal niet vereist zijn om enige bijkomende of verdere bedragen te betalen met betrekking tot dergelijke inhouding of voorheffing.

Vergaderingen

De voorwaarden van de Notes bevatten bepalingen voor het bijeenroepen van vergaderingen van de houders van de Notes om zaken te bespreken die hun belangen in het algemeen betreffen. Deze bepalingen laten toe dat bepaalde meerderheden bindend zijn voor alle houders, met inbegrip van houders die de betreffende vergadering niet hebben bijgewoond en er niet hebben gestemd en houders die op een andere wijze dan de meerderheid hebben gestemd.

Toepasselijk recht

Belgisch recht.

C.1.4: Rangorde van de Notes in de kapitaalstructuur van de Emittent bij insolventie:

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

C.1.5: Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Notes:

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

C.2: Waar zullen de Notes worden verhandeld?

Een aanvraag werd ingediend door de Emittent (of namens de Emittent) voor de toelating tot verhandeling van de Notes op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel.

C.3: Wat zijn de voornaamste risico's die specifiek zijn voor de Notes?

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

- De Notes genieten niet van een garantie of zekerheden en in een insolventiescenario zullen de Notes achtergesteld zijn ten opzichte van enige huidige of toekomstige gewaarborgde schuldverplichtingen van de Emittent en ten opzichte van enige huidige of toekomstige (al dan niet gewaarborgde) schuldverplichtingen van de dochtervennootschappen van de Emittent;
- wijzigingen in de rentevoeten kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde van de Notes;
- de toewijzing van de opbrengsten van Green Notes aan Eligible Assets (zoals uiteengezet hieronder) door de Emittent beantwoordt mogelijk niet aan de verwachtingen van de beleggers en is mogelijk niet afgestemd op toekomstige richtlijnen en/of regelgevings- of wetgevingscriteria, wat de waarde van de Green Notes negatief kan beïnvloeden;
- de Emittent is mogelijk niet in staat om de Notes op hun vervaldag of in geval van een geval van wanprestatie terug te betalen, of om verschuldigde interesten te betalen
- het is mogelijk dat er nooit een actieve secundaire markt voor de Notes tot stand komt of dat deze illiquide is en dit zou een negatieve invloed hebben op de waarde waartegen een belegger zijn Notes kan verkopen;
- vergoedingen, commissies en/of inducements opgenomen in de uitgifteprijs en/of de aanbiedingsprijs kunnen een invloed hebben op de rendement van de Notes; en
- de marktwaarde van de Notes kan worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent of door andere economische factoren.

D. BELANGRIJKE INFORMATIE OVER HET AANBIEDEN VAN NOTES EN DE TOELATING TOT VERHANDELING OP EEN GEREGLLEMENTEERDE MARKT

D.1 Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in de Notes beleggen?

D.1.1: De algemene voorwaarden en het verwachte tijdschema van de aanbieding:

Aanbiedingsperiode: De Notes zullen worden aangeboden aan het publiek in België. De aanbiedingsperiode voor de Notes is van 28 oktober 2021 tot 5 november 2021 (de "**Aanbiedingsperiode**"), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting, wat ten vroegste kan plaatsvinden op 28 oktober 2021 om 17:30 uur MET, wat betekent dat de Aanbiedingsperiode ten minste één werkdag open zal blijven (de "**Minimum Verkoopperiode**").

De Aanbiedingsperiode kan door de Emittent vervroegd worden beëindigd met instemming van Belfius Bank SA/NV ("**Belfius Bank**"), BNP Paribas Fortis SA/NV ("**BNP Paribas Fortis**", en samen met Belfius Bank, de "**Joint Bookrunners**") en KBC Bank NV ("**KBC Bank**") als de Joint Lead Managers (de "**Managers**") en rekening houdend met de Minimale Verkoopperiode (i) zodra het minimum nominale bedrag van de Notes van EUR 75.000.000 of meer is bereikt, (ii) in het geval een belangrijke verandering in de marktomstandigheden voorkomt of (iii) in geval van een Materiële Nadelige Wijziging (Material Adverse Change) met betrekking tot de Emittent of de Emittent en haar dochtervennootschappen (samen, de "**Groep**"). Indien de Aanbiedingsperiode vervroegd wordt beëindigd als gevolg van het voorval beschreven onder (ii) of (iii) in de vorige zin, zal de Emittent een aanvulling op het Basisprospectus publiceren. De Emittent zal ervoor zorgen dat een dergelijke aanvulling zo snel mogelijk na het optreden van een dergelijke afsluiting van de Aanbiedingsperiode (als gevolg van het voorval beschreven onder (ii) of (iii)) gepubliceerd wordt.

Uitgifteprijs: De uitgifteprijs van de Notes is 100% van het Totaal Nominaal Bedrag (de "**Uitgifteprijs**"). De Notes worden aangeboden tegen de Aanbiedingsprijs, die de Uitgifteprijs omvat en een verkoops- en distributiec commissie (de "**Commissie**"). De

Commissie te betalen door beleggers die geen gekwalificeerde beleggers (de “**Retail Beleggers**”) onder de Verordening (EU) 2017/1129 (de “**Prospectus Verordening**”) zijn, is gelijk aan 1,875 procent van het ingeschreven nominale bedrag van de Notes (de “**Retail Commissie**”). Gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectus Verordening (de “**Gekwalificeerde Beleggers**”) zullen een commissie betalen die gelijk is aan de Retail Commissie verminderd, naargelang het geval, met een korting tussen 0 procent en 1,875 procent (de “**QI Commissie**”) te bepalen door de Managers volgens hun eigen oordeel (een dergelijke korting wordt niet verleend aan Gekwalificeerde Beleggers die optreden als financiële tussenpersonen die een retrocessie niet kan aanvaarden (in de zin van de Richtlijn 2014/65/EU van het Europees Parlement en de Raad van 15 mei 2014 betreffende markten voor financiële instrumenten en tot wijziging van Richtlijn 2002/92/EG en Richtlijn 2011/61/EU, zoals gewijzigd en elke gedelegeerde, uitvoerings of gelijkwaardige handeling en de bijbehorende richtsnoeren)).

Minimum Bedrag (*Minimum Amount*) en Maximum Bedrag (*Maximum Amount*): Het Minimum Bedrag van de aanbieding is EUR 75.000.000 en het Maximum Bedrag is EUR 125.000.000. De criteria volgens dewelke de Emittent het uiteindelijke totaal nominaal bedrag (het “**Totaal Nominaal Bedrag**”) van de Notes zal bepalen, zijn de volgende: (i) de financieringsbehoeften van de Emittent, die zouden kunnen evolueren tijdens de Aanbiedingsperiode, (ii) de niveaus van de interestvoeten en de ‘*credit spread*’ van de Emittent op een dagelijkse basis, (iii) het niveau van de vraag van beleggers voor de Notes zoals dagelijks waargenomen door de Managers (iv) het aldan niet optreden van bepaalde gebeurtenissen tijdens de Aanbiedingsperiode van de Notes die de Emittent en/of de Managers de mogelijkheid bieden om de Aanbiedingsperiode vervroegd te beëindigen of niet verder te gaan met het Openbaar Aanbod en de uitgifte van de Notes; en (v) het Minimum Bedrag EUR 75,000,000 is en het Maximum Bedrag EUR 125,000,000 is.

Het uiteindelijk Totaal Nominaal Bedrag zal zo snel mogelijk na het einde (of de vervroegde afsluiting) van de Aanbiedingsperiode worden gepubliceerd door de Emittent, op zijn website (in het deel gericht aan beleggers) (<https://www.immobelgroup.com/en/publications/bond-issues>) en op de websites van de Managers: www.belfius.be/obligation-immobel-2021 (Franstalige versie) en www.belfius.be/obligatie-immobel-2021 (Nederlandstalige versie) voor Belfius Bank, www.bnpparibasfortis.be/emissions (Franstalige versie) en www.bnpparibasfortis.be/emissies (Nederlandstalige versie) voor BNP Paribas Fortis, of www.kbc.be/fr/bonds/immobel2021 (Franstalige versie) en www.kbc.be/bonds/immobel2021 (Nederlandstalige versie) KBC Bank NV. Het allocatie percentage (%) binnen de netwerken van elk van de Managers zal ook zo snel mogelijk na het einde (of vervroegde afsluiting) van de Aanbiedingsperiode worden gepubliceerd op de websites van de Managers.

Voorwaarden van het aanbod: De Emittent heeft zich het recht voorbehouden om niet verder te gaan met de uitgifte van de Notes indien op het einde van de Aanbiedingsperiode het Minimum Bedrag niet is bereikt. Het aanbod is verder onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die zijn uiteengezet in de inschrijvingsovereenkomst (subscription agreement) afgesloten tussen de Managers en de Emittent.

Overinschrijving: In het geval van een overinschrijving, kan een vermindering worden toegepast, dit wil zeggen dat de inschrijvingen proportioneel worden verlaagd, met een toewijzing van een veelvoud van EUR 1.000 en, voor zover mogelijk (d.i. in de mate dat er niet meer beleggers dan Notes zijn), een minimum nominaal bedrag van EUR 1.000, wat gelijk is aan de denominatie van de Notes en aan het minimum inschrijvingsbedrag voor beleggers. Beleggers kunnen verschillende reductiepercentages op hen toegepast zien, afhankelijk van de financiële tussenpersoon via dewelke ze hebben ingeschreven op de Notes. Retail Beleggers worden daarom aangemoedigd om op de Notes in te schrijven vóór 17:30 uur (MET) op de eerste werkdag van de Aanbiedingsperiode om ervoor te zorgen dat met hun inschrijving rekening wordt gehouden bij de toekenning van de Notes, onder voorbehoud, al naargelang het geval, van een proportionele vermindering van hun inschrijving.

Betaling en aflevering van de Notes: Elke betaling door een inschrijver op de Notes in verband met het inschrijven op Notes die niet worden toegewezen, zal worden terugbetaald binnen zeven werkdagen na de datum van betaling in overeenstemming met de regelingen die gelden tussen die relevante belegger en de relevante financiële tussenpersoon. De betreffende inschrijver zal geen recht hebben op enige rente met betrekking tot dergelijke betalingen.

Potentiële inschrijvers zullen door de betrokken financiële tussenpersoon in kennis worden gesteld van hun toewijzing van Notes overeenkomstig de regelingen die tussen deze financiële tussenpersoon en de potentiële inschrijver van kracht zijn. De Notes zullen worden betaald en geleverd op 12 november 2021. De betaling voor de Notes moet verkregen zijn ten laatste op of voor de Uitgiftedatum en kan enkel gebeuren door het debiteren van een depositorekening. Op of omstreeks de Uitgiftedatum zal de effectenrekening van de beleggers worden gecrediteerd met het relevante aantal Notes dat door hen werd aangekocht en aan hen werd toegewezen.

D.1.2: Details van de toelating tot verhandeling op een gereguleerde markt:

Een aanvraag werd ingediend door de Emittent (of namens de Emittent) voor de toelating tot verhandeling van de Notes op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

D.1.3: Plan voor het op de markt brengen:

De Managers, die op individuele (en niet gezamenlijke) basis handelen, komen overeen om de Notes op een “best effort”-basis te plaatsen. De Emittent stemde ermee in dat de beoogde allocatiestructuur tussen de Managers voor de plaatsing van de Notes de volgende zal zijn (mogelijk onderhevig aan afronding en proportionele vermindering indien het Totaal Nominaal Bedrag van de Notes lager is dan EUR 125.000.000) :

- (a) elk van de Managers: EUR 30.000.000 van de Notes (of 24% van het nominale bedrag van de Notes die uitgegeven worden) zal worden geplaatst naar beste vermogen en exclusief toegewezen worden aan Retail Beleggers in het eigen retail- en

privaatbankierennetwerk, aan een prijs gelijk aan 100% van het nominale bedrag van de Notes plus de Retail Commissie (de “**Retail Prijs**”), in totaal EUR 90.000.000 van de Notes (of 72% van het nominale bedrag van de Notes die uitgegeven worden (de “**JLMs Notes**”). De Managers zullen commissies ontvangen met betrekking tot de toegewezen Notes pro rata tot het bedrag aan toegewezen Notes die geplaatst worden in hun eigen retail- en privaatbankierennetwerk; en

- (b) de Joint Bookrunners, samen handelend naar beste vermogen, voor de plaatsing bij derde distributeurs en/of Gekwalificeerde Beleggers als een pot deal aan een prijs gelijk aan 100% van het nominaal bedrag van de Notes plus de QI Commissie, naargelang het geval: EUR 35.000.000 van de Notes (of 28% van het nominaal bedrag van de Notes die uitgegeven worden (de “**QI Notes**”). De commissies met betrekking tot deze QI Notes toegewezen aan de Joint Bookrunners zullen gelijk worden verdeeld onder de Joint Bookrunners.

Indien om 17:30 op de eerste werkdag van de Aanbiedingsperiode, de JLMs Notes toegewezen aan een Manager niet volledig geplaatst zijn door de Manager, zal de andere Manager (die alle JLMs Notes aan hem toegewezen heeft geplaatst) het recht hebben (maar niet de verplichting) om deze JLMs Notes van de Manager die niet volledig plaats de JLM Notes toegewezen bij Retail Beleggers in zijn eigen retail- en privaatbankierennetwerk, op basis van een gelijk aandeel (indien mogelijk) tussen deze andere Managers. De Managers zullen commissies ontvangen met betrekking tot deze JLMs Notes pro rata tot het bedrag aan JLMs Notes dat zij hebben geplaatst. In het geval dat enige JLMs Notes ongeplaatst blijven na toepassing van de mechanismes omschreven in de voorgaande paragrafen, mogen deze Notes worden toegewezen door de Joint Bookrunners aan de orders met betrekking tot de QI Notes, aan derde distributeurs en/of Gekwalificeerde Beleggers.

In het geval dat enige QI Notes ongeplaatst blijven door de Joint Bookrunners na toepassing van de mechanismes omschreven in de voorgaande paragrafen, zal elk van de Managers die volledig plaats de JLM Notes toegewezen het recht hebben (maar niet de verplichting) om deze QI Notes en elke QI Notes zal worden gedeeld te plaatsen bij Retail Beleggers in zijn eigen retail- en privaatbankierennetwerk, op basis van een gelijk aandeel (indien mogelijk) tussen deze Managers.

Indien niet alle Notes zijn geplaatst op 17:30 uur (MET) op de eerste werkdag van de Aanbiedingsperiode en rekening houdend met de herallocatie overeenkomstig de voorgaande paragrafen, (i) zal elk van de Managers het recht hebben de niet-geplaatste Notes te plaatsen bij Retail Beleggers en (ii) zal elk van de Joint Bookrunners het recht hebben de niet-geplaatste Notes te plaatsen bij Gekwalificeerde Beleggers. Elke Manager zal deze Notes plaatsen aan zijn eigen tempo, met dien verstande dat de niet-geplaatste Notes worden toegewezen aan de beleggers op basis van het “first come, first served” principe, op een wijze die de snelste afsluiting van de Aanbiedingsperiode faciliteert.

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

D.1.4: Een raming van de totale kosten van de uitgifte en/of de aanbieding, met inbegrip van de geraamde kosten die door de Emittent aan de belegger in rekening worden gebracht

De totale kosten van de Emittent zullen naar verwachting ongeveer EUR 100,000 bedragen. De volgende kosten worden uitdrukkelijk aan de beleggers in rekening gebracht wanneer zij inschrijven op de Notes: (i) Retail Beleggers zullen de Retail Commissie betalen (zoals hierboven omschreven) en Gekwalificeerde Beleggers zullen de relevante QI Commissie betalen (zoals hierboven omschreven); (ii) enige kosten (overdrachtskosten, bewaringskosten, etc.) die de financiële tussenpersoon van de belegger kan aanrekenen (met betrekking tot de Managers, is deze informatie beschikbaar in de brochures over tarieven die beschikbaar zijn op de websites van de Managers); (iii) bijkomende kosten en uitgaven kunnen verschuldigd zijn aan de relevante financiële tussenpersoon bij de uitoefening van de Putoptie bij Controlewijziging (*Change of Control Put Option*), via een financiële tussenpersoon (andere dan de Agent).

D.2: Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

D.2.1: De aanwending en het geraamde nettobedrag van de opbrengsten

De netto-opbrengsten van de uitgifte van Notes zullen (na aftrek van kosten en uitgaven) naar verwachting EUR 74,900,000 bedragen ingeval van een Totaal Nominaal Bedrag van EUR 75,000,000 en EUR 124,900,000 ingeval van een Totaal Nominaal Bedrag van EUR 125,000,000. De netto-opbrengsten zullen door de Emittent worden aangewend voor de financiering of herfinanciering, geheel of gedeeltelijk, van projecten, vastgoedportefeuille en activiteiten die bijdragen aan de ESG-strategie van de Emittent op basis van de in het Groen Financieel Kader uiteengezette toelatingscriteria (de “**Eligible Assets**”).

D.2.2: Vermelding of de aanbieding onderworpen is aan een overeenkomst tot overneming (underwriting agreement) met plaatsingsgarantie, met vermelding van het niet gedekte gedeelte

De Managers zijn op individuele (en niet gezamenlijke) basis overeengekomen om in te schrijven op de Notes, of om inschrijvers te werven voor de Notes, naar beste vermogen, overeenkomstig een inschrijvingsovereenkomst (*subscription agreement*). De aanbieding is niet onderworpen aan een plaatsingsgarantie van de Managers.

D.2.3: Vermelding van de belangrijkste belangenconflicten in verband met de aanbieding of de toelating tot verhandeling
De Managers zullen commissies betaald worden gelijk aan de relevante Retail Commissies en QI Commissies. Elke Manager en zijn verbonden ondernemingen kunnen ook investerings- en/of commerciële banktransacties zijn aangegaan kunnen in de toekomst dergelijke transacties aangaan met, en kunnen andere diensten verlenen aan, de Emittent en zijn verbonden ondernemingen in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening. In het bijzonder onderhoudt elk van Belfius Bank, BNP Paribas Fortis en KBC Bank een uitgebreide zakelijke relatie met de Emittent en de Groep (met name verstrekte kredieten en mandaten op de kapitaalmarkt voor aandelen/schulden).