

PARTIE 1

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Le résumé ci-dessous (le « **Résumé** ») a été élaboré conformément aux exigences de contenu et de forme du Règlement Prospectus.

Le Résumé a été rédigé en anglais et traduit en néerlandais et en français. L'Émetteur est responsable de la cohérence des versions anglaise, française et néerlandaise du Résumé. Sans préjudice de la responsabilité de l'Émetteur en cas d'incohérence entre les différentes versions linguistiques du Résumé, en cas d'incohérence entre les différentes versions linguistiques du Résumé, la version anglaise prévaut.

1 INTRODUCTION

Les Obligations décrites dans ce Résumé sont (i) des obligations à taux fixe à 4,00% venant à échéance le 1 juin 2026 pour un montant nominal maximum prévu de 20.000.000 EUR ayant le code ISIN (*International Securities Identification Number*) : BE0002793744 et le Code Commun (*Common Code*) 234292340 et (ii) des obligations à taux fixe à 4,50% venant à échéance le 1 juin 2028 pour un montant nominal maximum prévu de 40.000.000 EUR ayant le code ISIN: BE0002794759 et le Code Commun 234292412 (ensemble, les **Obligations** et chacune est une **Série** d'Obligations) émises par MG RE Invest S.A. (l'**Émetteur**).

Le présent Prospectus a été approuvé en tant que prospectus par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la **FSMA**), Rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, Belgique, en date du 11 mai 2021.

Le présent Résumé doit être lu comme une introduction au présent Prospectus. Toute décision d'investir dans toutes Obligations doit reposer sur l'examen du Prospectus dans son intégralité par l'investisseur, y compris tout document y intégré par référence. Un investisseur dans les Obligations pourrait perdre tout ou une partie du capital investi. Lorsqu'une action relative aux informations contenues dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, le demandeur peut, en vertu du droit national où l'action a été intentée, être tenu de supporter les coûts relatifs à la traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. La responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le Résumé, en ce compris de sa traduction, mais uniquement dans la mesure où le Résumé est trompeur, inexact ou incohérent lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les valeurs mobilières y afférentes.

2 INFORMATIONS PRINCIPALES RELATIVES À L'ÉMETTEUR

(a) *Qui est l'Émetteur des titres ?*

L'Émetteur est une société anonyme constituée et existant en vertu des lois du Grand-Duché de Luxembourg, dont le siège est situé à 5, rue Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Grand-Duché de Luxembourg, inscrite auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg (R.C.S.) sous le numéro B220298, et portant le numéro LEI 549300YYFXOHM0RSR469.

Émetteur, ensemble avec ses Filiales (le **Groupe**), est actif sur le marché de la promotion immobilière. L'activité principale du Groupe consiste à identifier des terrains à développer, à acquérir des droits de propriété ou de location sur ces terrains, à y construire des bâtiments et enfin à vendre les projets achevés. Le Groupe développe (i) des projets logistiques à grande échelle, tels que des installations de stockage et de distribution, ce qui constitue l'activité principale du Groupe à la date du présent document (en Belgique, aux Pays-Bas, en Suède, au Danemark et au Luxembourg), (ii) des développements résidentiels (principalement en Belgique et au Luxembourg et occasionnellement en France) et (iii) des immeubles de bureaux et (iv) des commerces (dans chaque cas en Belgique et au Luxembourg).

A la date du présent Prospectus, toutes les actions de l'Émetteur sont détenues en dernier ressort (directement ou indirectement) par M. Ignace De Paepe, qui a le contrôle total du Groupe. Le conseil d'administration de l'Émetteur est composé de trois (3) administrateurs, à savoir GUIMA SARL, représentée par son représentant permanent M. Ignace De Paepe (administrateur délégué), Ayers Invest NV, représentée par son représentant permanent M. Karel Gielen (administrateur non-délégué) et Prodit BV, représentée par son représentant permanent M. Ignace Tytgat (administrateur délégué).

Le commissaire de l'Émetteur est Ernst & Young, société anonyme, dont le siège est situé 35E Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, représentée par René Ensich.

(b) *Quelles sont les principales informations financières concernant l'Émetteur ?*

<i>en millions d'EUR</i>	<i>FY2020</i>	<i>FY2019</i>
Etat des résultats¹		
Chiffre d'affaires net	54,0	49,2
Résultat net ²	11,6	20,7
Bilan financier		
Endettement net (APM)	132,1	98,9

¹ Désigné par le terme « Compte des Résultats consolidés » dans les comptes annuels consolidés de l'Émetteur.

² Désigné par le terme « Résultat de l'exercice social » dans les comptes annuels consolidés de l'Émetteur. Veuillez noter qu'une perte de valeur historique unique de 12.259 KEUR a été enregistrée dans le passé, qui a été reprise en 2019. Cette dépréciation a été initialement enregistrée suite à une offre reçue par l'Émetteur concernant un terrain pour un montant inférieur à la valeur comptable telle qu'enregistrée à cette date. Cependant, la transaction à laquelle cette offre susmentionnée se rapportait n'a pas eu lieu, et l'Émetteur a décidé de poursuivre le développement du projet sur ce terrain, conformément aux plans initiaux. La faisabilité de ce projet a justifié la reprise de la dépréciation initialement enregistrée. Cette correction de valeur est un événement unique et aucune autre correction de valeur n'a été enregistrée dans le passé

<i>en millions d'EUR</i>	<i>FY2020</i>	<i>FY2019</i>
Ratio actuel (APM) (actif actuel/passif actuel ³)	157%	169%
Ratio d'endettement (APM) (total du passif/capital et réserves)	165%	137%
Ratio de recouvrement des intérêts (APM) (produits d'exploitation/charges d'intérêts ⁴)	498%	774%
Ratio capitaux Propres Ajustés/Total du Bilan Ajusté (APM)	38%	38%
<i>Etat des flux de trésorerie⁵</i>		
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(63,5)	(16,0)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	34,4	(5,7)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	29,0	19,3

Le commissaire de l'Émetteur a émis des opinions sans réserve sur les comptes annuels consolidés de l'Émetteur relatifs aux exercices sociaux clôturés respectivement le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020.

(c) ***Quels sont les principaux risques liés à l'Émetteur ?***

En achetant des Obligations, les investisseurs assument le risque que l'Émetteur puisse devenir insolvable ou soit autrement incapable d'effectuer tous les paiements dus au titre des Obligations. Les principaux risques liés à l'Émetteur sont les suivants (mais sans limitation):

Si le Groupe n'identifie pas continuellement de nouveaux terrains appropriés pour le développement de projets, cela pourrait avoir un impact négatif important sur ses revenus futurs – Trouver des emplacements appropriés pour la construction de nouveaux projets est critique pour le Groupe, car il s'agit d'un facteur essentiel pour le succès du Groupe. Si le Groupe ne parvient pas à trouver de nouveaux emplacements appropriés ou rencontre des difficultés pour identifier un nombre ou un volume suffisant de projets intéressants dans les segments et les marchés géographiques dans lesquels le Groupe est actif, cela peut avoir un impact négatif sur son activité et, en définitive, sur sa situation financière, ainsi que sur sa capacité à effectuer les paiements dus en vertu des Obligations.

Le Groupe est exposé à des risques de permis et de zonage liés au développement de projets immobiliers – Bien que le Groupe n'achète en principe pas de terrains pour les besoins d'un projet à moins que les exigences en matière de permis ne soient à un stade final, le Groupe peut toujours être incapable d'obtenir, ou faire face à des retards dans l'obtention, du zonage requis, de l'utilisation du sol, de la construction, de l'occupation et d'autres permis et autorisations gouvernementaux, ce qui pourrait entraîner une augmentation des coûts dans la phase d'acquisition du terrain. 56 % du portefeuille du Groupe qui est actuellement en cours de développement (sur la base d'une estimation d'une surface utile brute locative de 1.102.338 m², estimée au 31 mars 2021) n'a pas encore de permis. Selon les circonstances, cela pourrait même obliger le Groupe à mettre fin à un projet. De tels risques peuvent également survenir si des permis sont obtenus mais qu'ils ne sont pas (entièrement) conformes aux plans et intentions du projet immobilier concerné. En outre, lorsqu'un permis est accordé, des tiers pourraient le contester en faisant appel de l'octroi du permis auprès des institutions gouvernementales ou judiciaires, ce qui pourrait entraîner des retards (supplémentaires), voire une modification importante ou un retrait des permis nécessaires. Si ces risques liés aux permis se concrétisent (y compris l'impossibilité d'obtenir un permis), cela pourrait dans certains cas avoir un impact sur le délai de livraison d'un projet et/ou sur son coût d'achèvement, ce qui dans les deux cas aura un impact sur la rentabilité du projet, tant en Belgique qu'à l'étranger. Cela peut également avoir une répercussion en termes de réputation, ce qui peut également nuire aux projets futurs.

Le développement de projets immobiliers comporte divers risques de construction et de développement – Le développement de projets immobiliers est soumis à divers risques de construction et de développement. Chacun de ces risques peut entraîner un retard dans la livraison d'un projet ou même conduire à l'arrêt d'un projet. En fonction des circonstances spécifiques, le Groupe peut encourir des coûts supérieurs au budget prévu, et/ou retarder la vente ou la location du projet et/ou, en général, entraîner une diminution des revenus, voire des pertes. Ces risques peuvent se matérialiser à tous les stades du développement des projets immobiliers.

Les revenus de l'Émetteur dépendent du volume et de la valeur de sortie des projets immobiliers, qui sont des actifs illiquides également influencés par des facteurs macro-économiques – Les revenus de l'Émetteur dépendent du volume et de la valeur de sortie de ses projets immobiliers. Les actifs immobiliers sont relativement illiquides et sont généralement plus difficiles à réaliser que d'autres actifs. Cette illiquidité peut affecter la capacité du Groupe à céder ou à liquider tout ou partie de ses projets immobiliers en temps voulu et à des prix satisfaisants. Il n'y a aucune certitude qu'une fois sur le marché, l'Émetteur trouve un acquéreur pour un projet ou que la cession se fasse à des conditions appropriées ou attendues. Le Groupe est en outre exposé aux changements de l'environnement économique ou politique général, du marché immobilier dans son ensemble ou des segments du marché immobilier dans lesquels le Groupe est actif, y compris le climat économique général et les changements des indicateurs macroéconomiques. Au 31 mars 2021, 47%

³ Désigné par le terme « Dettes à un an au plus » dans les comptes annuels consolidés de l'Émetteur.

⁴ Désigné par le terme « Intérêts et charges assimilées » dans les comptes annuels consolidés de l'Émetteur.

⁵ Les flux de trésorerie entrants sont générés d'une part par les transactions d'actifs (qui sont incluses dans le flux de trésorerie lié aux activités opérationnelles) et d'autre part, de projets vendus par le biais d'opérations sur actions et de compléments de prix comptabilisés sur les opérations sur actions conclues pendant l'année en cours ou les années précédentes (qui sont incluses dans le flux de trésorerie liés aux activités d'investissement ; 5.649 KEUR au 31 décembre 2020).

du portefeuille de développement du Groupe (exprimé en SUBL estimée) représente des projets pré-loués et pour lesquels la construction a été lancée, mais qui n'ont pas encore été pré-vendus (et pour lesquels des négociations sont en cours).

Le Groupe finance ses activités à l'aide de financements bancaires et obligataires et est exposé à des risques de liquidité et de (re)financement liés à cet endettement financier – Compte tenu de la nature de ses activités et de ses investissements futurs prévus, le Groupe a des dettes financières importantes en cours (financement de projets, prêts simples et bons émis dans le cadre du programme de bons à moyen terme de l'Émetteur) et continuera à avoir recours au financement par endettement à l'avenir. Au 31 décembre 2020, la dette financière brute consolidée totale du Groupe s'élevait à 147,4 millions d'euros. Les termes et conditions des Obligations n'interdisent pas au Groupe de contracter des dettes financières supplémentaires, bien que l'Émetteur soit soumis à certains engagements financiers en vertu des termes et conditions des Obligations et des conditions de ses autres arrangements financiers, comme l'engagement selon lequel, sur une base consolidée, les Capitaux Propres Ajustés de l'Émetteur divisés par son Actif Total Ajusté (chacun tel que défini dans les Conditions) ne seront pas inférieurs à 30 % (au 31 décembre 2020, ce ratio était de 38 % et au 31 décembre 2019, ce ratio était de 38%, ce qui implique que l'Émetteur disposait d'une marge de 80 millions d'euros au 31 décembre 2020). Une violation de l'un de ces engagements peut entraîner un cas de défaut en vertu des obligations ou des accords de crédit concernés et un défaut croisé en vertu de différents financements, y compris les Obligations. Si l'Émetteur n'est pas en mesure de refinancer sa dette financière lorsqu'elle devient exigible (par exemple, 10 millions d'euros de bons de trésorerie émis dans le cadre du programme de bons à moyen terme de l'Émetteur seront payables en 2021 et 15,3 millions d'euros supplémentaires en 2022) ou n'est en mesure de le faire que sur la base de conditions commerciales ou financières restrictives, cela pourrait, entre autres, avoir un impact sur la capacité de l'Émetteur à respecter ses obligations de paiement en vertu des Obligations ou pourrait entraîner une baisse de la valeur des Obligations.

L'Émetteur est une société holding et dépend des fonds qui lui sont apportés en amont par ses Filiales pour pouvoir satisfaire à ses obligations de paiement au titre des Obligations – Tous les projets du Groupe sont en principe détenus par un SPV, entité juridique distincte (chacune une Filiale) dont les actions sont détenues par l'Émetteur. L'Émetteur est donc principalement une société holding. La capacité de l'Émetteur à payer les intérêts des Obligations ou à rembourser les Obligations à leur date d'échéance dépend donc de la réception du produit de la vente des actions du SPV (dans le cas d'une vente d'actions) ou de la réception du produit de la vente d'actifs entreprise par le SPV. Si l'Émetteur ne génère pas de tels bénéfices de la vente des SPV ou si les SPV ne sont pas en mesure de remonter ces revenus, cela peut finalement affecter la capacité de l'Émetteur à faire face à ses obligations financières dans le cadre des Obligations.

3 INFORMATIONS PRINCIPALES LIÉES AUX TITRES

(a) *Quelles sont les principales caractéristiques des titres ?*

Les Obligations décrites dans le présent Résumé sont (i) des obligations à taux fixe à 4,00% venant à échéance le 1 juin 2026 pour un montant nominal minimum prévu de 15.000.000 EUR et un montant nominal maximum prévu de 20.000.000 EUR ayant le code ISIN BE0002793744 et le Code Commun 234292340 (les **Obligations 2026**) et (ii) des obligations à taux fixe à 4,5% venant à échéance le 1 juin 2026 pour un montant nominal minimum prévu de 25.000.000 EUR et un montant nominal maximum prévu de 40.000.000 EUR ayant le code ISIN BE0002794759 et le Code Commun 234292412 (les **Obligations 2028**). La valeur nominale des Obligations est de 1.000 EUR. Le montant de souscription minimum est de 10.000 EUR par Série d'Obligations (à l'exclusion des commissions de vente et de distribution). Les Obligations seront émises sous la forme dématérialisée conformément et ne peuvent pas être livrées physiquement.

Il n'existe aucune restriction au libre transfert des Obligations, autres que les restrictions de vente habituelles.

Statut (Classement)

Les Obligations constituent des obligations de l'Émetteur directes, inconditionnelles, non subordonnées et, (sous réserve des dispositions relatives à la sûreté négative ci-dessous), non assorties de sûreté et seront de rang égal (*pari passu*) entre elles et (à l'exception de certaines obligations qui doivent être privilégiées en vertu de la loi) égales à toutes les autres obligations non garanties (autres que les obligations subordonnées, le cas échéant) de l'Émetteur, en circulation de temps à autre.

Les Obligations sont structurellement subordonnées aux obligations garanties de l'Émetteur et aux dettes garanties et non garanties des Filiales de l'Émetteur. Le droit des porteurs d'Obligations (les **Porteurs d'Obligations**) de recevoir le paiement des Obligations n'est ni assuré ni garanti. En cas de liquidation de l'Émetteur ou d'ouverture d'une procédure d'insolvabilité relative à l'Émetteur, les Obligations seront effectivement subordonnées à toutes les autres dettes garanties de l'Émetteur (le cas échéant) à concurrence de la valeur de la caution garantissant cette dette.

Fiscalité

Tous les paiements en vertu des Obligations seront effectués sans déduction ni retenue de taxes imposées par le Royaume de Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg, sauf si cette retenue ou déduction est requise par la loi. Dans le cas où une telle déduction serait effectuée, l'Émetteur ne sera pas tenu de payer des montants supplémentaires afin de couvrir les montants ainsi déduits.

Sûreté négative

Tant qu'une Obligation reste en circulation, l'Émetteur ne créera pas, et veillera à ce qu'aucune Filiale Principale (telle que définie ci-dessous) ne crée ou ne permette que subsiste toute sûreté sur tout ou partie de son activité, de ses créances, de ses actifs ou de ses revenus présents ou futurs (y compris le capital non appelé) pour garantir une dette prenant la forme de, ou représentée par, une obligation, un bon, une débenture, une action d'obligation, une action d'emprunt, un certificat ou un autre instrument qui est ou peut être coté ou négocié en bourse ou sur un marché de valeurs mobilières (y compris, mais sans limitation, un marché *over the counter*) sans que soit accordée simultanément ou préalablement aux Obligations la même sûreté que celle créée ou subsistante ou toute autre sûreté qui (i) ne sera pas matériellement moins avantageuse pour les intérêts des Porteurs d'Obligations, ou (ii) sera approuvée par une résolution extraordinaire des Porteurs d'Obligations. Cette sûreté négative est toutefois sans préjudice du droit ou de l'obligation de l'Émetteur ou de ses Filiales Principales d'accorder ou de faire accorder des sûretés sur leurs actifs conformément aux dispositions impératives de toute loi applicable, du droit de l'Émetteur d'accorder des sûretés sur un certain actif en vue du financement de cet actif (par exemple une hypothèque dans

le contexte d'un financement de projet attiré par le Groupe); et du droit de l'Émetteur d'accorder ou de maintenir des sûretés sur des actifs existants lors de l'acquisition de ces actifs par l'Émetteur.

Une Filiale Principale désigne une Filiale (i) dont les bénéfices d'exploitation ou les actifs (dans chaque cas calculés sur une base non consolidée) représentent au moins 10% des bénéfices d'exploitation ou des actifs consolidés (selon le cas) du Groupe (calculés par référence aux derniers comptes annuels consolidés audités de l'Émetteur disponibles au moment du calcul) ; ou (ii) à laquelle a été transférée la totalité ou une partie substantielle des actifs ou des passifs d'une autre Filiale qui, immédiatement avant ce transfert, était une Filiale Principale.

À la date du Prospectus, il existe trois Filiales Principales (Abies One SA, MG Projects Belgium SA et MG Real Estate SA, toutes constituées en Belgique).

Cas de défaut

Toute Obligation 2026 et Obligation 2028 peut être déclarée due immédiatement et remboursable par un Porteur d'Obligations (par notification écrite donnée par tout Porteur d'Obligation à l'Émetteur à son siège avec copie à l'agent des Obligations (l'**Agent**) à son bureau déterminé) à sa valeur nominale avec les intérêts courus (le cas échéant) jusqu'à la date de paiement si l'un des cas de défaut suivants se produit et se poursuit :

- (a) le manquement de l'Émetteur de payer le principal ou les intérêts de toute Obligation lorsqu'ils sont dus et payables et ce manquement se poursuit pendant une période déterminée après la date à laquelle cette somme était due, sous réserve de certaines exceptions ;
- (b) l'Émetteur ne respecte pas tout engagement financier auquel il est soumis conformément aux conditions des Obligations et ne parvient pas à remédier à ce manquement dans une période de temps spécifiée ;
- (c) l'Émetteur ne respecte pas un ou plusieurs de ses autres engagements, accords ou obligations dans les conditions des Obligations, et il n'y est pas remédié dans un délai déterminé ;
- (d) une action sociale, une procédure judiciaire ou toute autre procédure ou mesure est prise en relation avec la liquidation ou la dissolution de l'Émetteur ou d'une Filiale Principale, ou l'Émetteur ou une Filiale Principale est incapable de payer ses dettes à leur échéance, devient ou est déclaré en faillite, insolvable ou toute autre procédure d'insolvabilité est engagée par ou contre l'Émetteur ou toute Filiale Principale ;
- (e) certaines réorganisations, des changements importants dans les activités ou des transferts d'activités se produisent en ce qui concerne l'Émetteur ou le Groupe ;
- (f) une accélération croisée (« *cross acceleration* ») ou un défaut croisé (« *cross default* ») en vertu de toute autre dette financière présente ou future de l'Émetteur ou d'une Filiale Principale, à condition que le montant total de la dette financière concernée soit égal ou supérieur à 10.000.000 EUR ou son équivalent dans d'autres devises, sous réserve de certaines exceptions ;
- (g) la réalisation de toute sûreté créée ou prise en charge par l'Émetteur ou une Filiale Principale, à condition que dans tous les cas le montant total des dettes financières concernées soit égal ou supérieur à 10.000.000 EUR ou son équivalent dans d'autres devises, sous réserve de certaines exceptions ;
- (h) l'exécution par voie judiciaire d'un ou de plusieurs jugements, ordonnances ou sentences arbitrales pour le paiement d'un montant supérieur à 10.000.000 EUR (ou son équivalent dans d'autres devises) à charge de tout ou partie des biens ou des actifs de l'Émetteur ou d'une Filiale Principale et auxquels il n'est pas donné suite pendant une période particulière, sous réserve de certaines conditions ; et
- (i) l'annulation ou la suspension de la négociation des Obligations sur le système multilatéral de négociation d'Euronext Growth Brussels pendant 15 Jours Ouvrables consécutifs en raison d'un défaut de l'Émetteur, sous réserve de certaines conditions.

Assemblées

Les conditions des Obligations contiennent des dispositions relatives à la convocation des assemblées des Porteurs d'Obligations pour examiner des questions affectant leurs intérêts en général. Ces dispositions permettent à des majorités déterminées de lier tous les porteurs, y compris les porteurs qui n'ont pas assisté ni voté à l'assemblée concernée et les porteurs qui ont voté d'une manière contraire à la majorité.

L'Agent et l'Émetteur peuvent convenir, sans le consentement des Porteurs d'Obligations, (i) de toute modification des dispositions du Contrat d'Agence ou de tout contrat complémentaire qui ne porte pas préjudice de manière substantielle aux intérêts des Porteurs d'Obligations, ou (ii) de toute modification des Obligations, des Conditions relatives aux Obligations ou du Contrat d'Agence de nature formelle ou technique, apportée pour corriger une erreur manifeste ou pour se conformer aux dispositions de droit impératif.

Toute modification de ce type lie tous les Porteurs d'Obligations et sera notifiée aux Porteurs d'Obligations dès que possible par la suite.

Droit applicable

Droit belge.

Intérêts

Les Obligations 2026 portent intérêt à compter de leur date d'émission, au taux fixe de 4,00% par année et les Obligations 2028 portent intérêt à compter de leur date d'émission, au taux fixe de 4,50% par année. Les intérêts seront payés annuellement à terme échu le 1 juin de chaque année. Le premier paiement d'intérêts sera effectué le 1 juin 2022.

Le rendement actuariel brut des Obligations 2026 est de 3,58% et le rendement actuariel brut des Obligations 2028 est de 4,19%. Le rendement actuariel net des Obligations 2026 est de 2,40% et le rendement actuariel net des Obligations 2028 est de 2,85%. Le rendement net reflète une déduction du précompte mobilier belge au taux actuel de 30%.

Remboursement

Sous réserve de tout achat et annulation ou rachat anticipé, les Obligations 2026 seront remboursées le 1 juin 2026 et les Obligations 2028 seront remboursées le 1 juin 2028 (chacune individuellement, une **Date d'Échéance**) à leur valeur nominale.

Les Obligations ne pourront être remboursées au gré de l'Émetteur avant la Date d'Échéance.

Dans le cas où un changement de contrôle (soumis à certaines conditions) se produit à l'égard de l'Émetteur, chaque Porteur d'Obligations aura le droit d'exiger de l'Émetteur qu'il rembourse toutes ou une partie des Obligations du Porteur d'Obligations. Dans le cas où un cas de défaut se produit, les Porteurs d'Obligations peuvent mettre en demeure l'Émetteur de déclarer toute Obligation exigible et payable.

Représentant des porteurs

Non applicable – Aucun représentant des Porteurs d'Obligations n'a été désigné par l'Émetteur.

(b) *Où seront négociés les titres ?*

Les Obligations ont fait l'objet ou feront l'objet de la part de l'Émetteur (ou en son nom) d'une demande de cotation et d'admission aux négociations sur le système multilatéral de négociation d'Euronext Growth Brussels organisée par Euronext Brussels (**Euronext Growth Brussels**).

(c) *Y-a-t-il une sûreté attachée aux titres ?*

Non applicable – il n'y a pas de sûreté attachée aux Obligations.

(d) *Quels sont les risques principaux qui sont spécifiques aux titres ?*

Un investissement dans les Obligations comporte certains risques. Les risques les plus importants spécifiques aux Obligations incluent (mais ne sont pas limités à) ce qui suit :

Les Obligations sont des obligations non garanties de l'Émetteur, il n'y a pas de limitation sur l'endettement supplémentaire, et dans un scénario d'insolvabilité, les Obligations seront subordonnées à toute dette garantie actuelle ou future – Les Obligations sont structurellement subordonnées aux obligations garanties de l'Émetteur et à la dette garantie et non garantie des Filiales de l'Émetteur. Le droit des Porteurs d'Obligations de recevoir un paiement sur les Obligations n'est pas assuré ou garanti. En cas de liquidation, de dissolution, de réorganisation, de faillite ou de procédures similaires affectant l'Émetteur, les créanciers garantis de l'Émetteur seront payés sur le produit de la sûreté qu'ils détiennent en priorité par rapport aux porteurs d'Obligations. De même, en cas d'insolvabilité d'une Filiale, il est probable que, conformément aux lois applicables en matière d'insolvabilité, les créanciers de cette Filiale devront être remboursés en totalité avant qu'une distribution ne soit possible à l'Émetteur en tant qu'actionnaire de cette Filiale. Il n'y a pas de limitation sur les dettes supplémentaires qui peuvent être contractées par l'Émetteur dans le futur et le droit de paiement au titre des Obligations pourrait être subordonné à des dettes supplémentaires futures de l'Émetteur qui pourraient être garanties, alors que les Obligations ne sont pas garanties. Au 31 décembre 2020, 58 % de l'endettement du Groupe était garanti.

L'Émetteur peut ne pas avoir la capacité de payer les intérêts ou de rembourser les Obligations à l'échéance ou en Cas de Défaut ou de changement de contrôle – L'Émetteur peut ne pas être en mesure de payer les intérêts des Obligations lorsqu'ils sont dus ou de rembourser les Obligations à leur échéance. L'Émetteur peut également être tenu de rembourser tout ou partie des Obligations en cas de Cas de Défaut ou de changement de contrôle. Dans ce cas, l'Émetteur ne peut pas être certain qu'il sera en mesure de payer le montant requis en totalité, et cela dépendra de divers facteurs. La longue durée de vie des Obligations 2028 peut augmenter la probabilité que ce risque se produise.

L'Émetteur et ses Filiales peuvent contracter des dettes supplémentaires substantielles dans le futur, ce qui peut porter préjudice à la capacité de l'Émetteur à rembourser les Obligations – L'Émetteur, ainsi que ses Filiales, peuvent contracter des dettes supplémentaires substantielles dans le futur, dont certaines peuvent être structurellement prioritaires en droit de paiement par rapport aux Obligations, y compris dans le cadre d'acquisitions futures, dont certaines peuvent être garanties par tout ou partie des actifs de l'Émetteur. Le droit de paiement au titre des Obligations pourrait être subordonné à des dettes supplémentaires futures de l'Émetteur qui pourraient être garanties, alors que les Obligations ne sont pas garanties. Cela peut porter préjudice à la capacité des Porteurs d'Obligations d'obtenir le remboursement total ou partiel des Obligations.

La valeur de marché des Obligations peut être affectée par la solvabilité de l'Émetteur – La solvabilité de l'Émetteur, ainsi que d'autres facteurs, y compris tous les événements économiques, financiers et politiques dans tout pays et les facteurs affectant les marchés de capitaux et les bourses sur lesquelles les Obligations sont négociées, peuvent affecter la valeur de marché des Obligations. En conséquence, il peut arriver qu'un Porteur d'Obligations ne puisse vendre les Obligations avant l'échéance qu'avec une décote par rapport au prix d'émission ou au prix d'achat payé par ce Porteur d'Obligations, décote qui pourrait être substantielle.

Les Obligations peuvent être remboursées avant l'échéance et les investisseurs peuvent ne pas être en mesure d'investir le produit du remboursement à un rendement comparable – Dans le cas où les porteurs d'une proportion significative des Obligations exercent leur

droit au remboursement anticipé suite à un cas de défaut ou à un changement de contrôle, les Obligations pour lesquelles ce droit n'est pas exercé peuvent être illiquides et difficiles à négocier.

L'option de vente en cas de changement de contrôle ne peut être exercée que dans des circonstances spécifiques et peut ne pas couvrir toutes les situations où un changement de contrôle peut survenir – Les conditions des Obligations comprennent une définition spécifique du « Changement de Contrôle », qui peut ne pas couvrir toutes les situations où un changement de contrôle (au sens du droit belge ou luxembourgeois) peut survenir. Les Porteurs d'Obligations n'auront le droit d'exercer leur droit au remboursement anticipé que lorsqu'un « Changement de Contrôle », tel que défini dans les conditions des Obligations, se produira.

Il n'existe actuellement aucun marché de négociation actif pour les Obligations et les Obligations sont exposées aux risques du marché secondaire – Les Obligations sont des titres nouveaux qui peuvent ne pas être largement distribués et pour lesquels il n'existe actuellement aucun marché de négociation actif. Si les Obligations sont négociées après leur émission initiale, elles peuvent se négocier avec une décote par rapport à leur prix d'offre initial, en fonction des taux d'intérêt en vigueur, du marché pour des titres similaires, des conditions économiques générales et des résultats d'exploitation de l'Émetteur. Il n'existe aucune garantie quant au développement ou à la liquidité d'un quelconque marché de négociation pour les Obligations. Par conséquent, les investisseurs peuvent ne pas être en mesure de vendre leurs Obligations facilement ou à des prix qui leur procureront un rendement comparable à celui d'investissements similaires ayant un marché secondaire développé.

Les Obligations sont des obligations à taux fixe qui sont exposées aux risques de taux d'intérêt en raison des variations des taux d'intérêt du marché – L'intérêt sur les Obligations sera payable à un taux d'intérêt fixe jusqu'à la date d'échéance correspondante. Le porteur d'une obligation à taux d'intérêt fixe est exposé au risque que le prix de cette obligation baisse en raison de l'évolution des taux d'intérêt du marché.

4 INFORMATIONS PRINCIPALES CONCERNANT L'OFFRE D'OBLIGATIONS ET L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR UN SYSTÈME MULTILATÉRAL DE NEGOCIATION

(a) Sous quelles conditions et calendrier puis-je investir dans les Obligations ?

Cette émission d'Obligations fait l'objet d'une offre au public en Belgique (une **Offre Publique**).

L'Émetteur autorise l'utilisation du présent Prospectus à des fins d'offre publique jusqu'au dernier jour de la période de souscription qui court du 19 mai 2021 à 9 heures (CET), au 21 mai 2021 à 17 heures 30 (CET) inclus, sous réserve d'une clôture anticipée (la **Période de Souscription**) en Belgique, par tout intermédiaire financier autorisé à effectuer de telles offres conformément à MiFID II (un **Offrant Autorisé**).

Tout Offrant Autorisé envisageant d'utiliser le présent Prospectus dans le cadre d'une Offre Publique autorisée est tenu de déclarer sur son site internet, pendant la Période de Souscription, que le présent Prospectus est utilisé pour une Offre Publique autorisée avec l'autorisation de l'Émetteur et conformément aux conditions pertinentes applicables.

UN INVESTISSEUR AYANT L'INTENTION D'ACHETER OU ACHETANT DES OBLIGATIONS DANS LE CADRE D'UNE OFFRE PUBLIQUE AUPRÈS D'UN OFFRANT AUTORISÉ LE FERA, ET DES OFFRES ET DES VENTES DE CES OBLIGATIONS À UN INVESTISSEUR PAR CET OFFRANT AUTORISÉ SERONT FAITES, CONFORMÉMENT AUX TERMES ET CONDITIONS DE L'OFFRE EN VIGUEUR ENTRE CET OFFRANT AUTORISÉ ET CET INVESTISSEUR, Y COMPRIS LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PRIX, AUX ATTRIBUTIONS, AUX FRAIS ET AU RÈGLEMENT. LES INFORMATIONS PERTINENTES SERONT FOURNIES PAR L'OFFRANT AUTORISÉ AU MOMENT DE CETTE OFFRE.

L'Offre Publique et l'émission des Obligations sont soumises à un nombre limité de conditions qui sont habituelles pour ce type d'opération et prévues dans la convention de souscription conclue entre le Manager et l'Émetteur.

Le montant minimal d'émission des Obligations est de 10.000 EUR pour chaque Série.

Le montant nominal global final de chaque Série d'Obligations (le **Montant Nominal Global**) sera déterminé par l'Émetteur en cas de fin anticipée (tel que décrit ci-dessous) en fonction de certains critères. Le cas échéant, sur décision de l'Émetteur avec le consentement du Manager (en tenant compte de la demande des investisseurs), le montant nominal maximum de chaque Série peut être augmenté, à la fin (ou à la fin anticipée) de la Période de Souscription. Dans ce cas, un supplément au Prospectus sera publié. Le Montant Nominal Global de chaque Série d'Obligations sera publié dès que possible après la fin (ou la fin anticipée) de la Période de Souscription pour la Série concernée par l'Émetteur, sur son site internet (dans la section adressée aux investisseurs) (www.mgrealestate.eu/investor-relations) et sur le site internet du Manager (www.belfius.be/obligation-mgrealestate (FR) / www.belfius.be/obligatie-mgrealestate (NL)). Si, à la fin de la Période de Souscription, la demande des investisseurs est insuffisante pour émettre le montant nominal minimum d'une ou des deux Séries d'Obligations, l'Émetteur se réserve le droit (après accord avec le Manager) (i) d'annuler l'émission de la Série d'Obligations concernée, auquel cas une notification sera publiée sur le site internet de l'Émetteur (www.mgrealestate.eu/investor-relations) et sur le site internet du Manager (www.belfius.be/obligation-mgrealestate (FR) / www.belfius.be/obligatie-mgrealestate (NL)) et l'Émetteur publiera un supplément au Prospectus ; ou (ii) de réduire ce Montant Nominal Minimum en publiant un supplément au Prospectus.

La fin anticipée de la Période de Souscription interviendra au plus tôt le 19 mai 2021 à 17 heures 30 (CET) (la **Période de Vente Minimale**). En cas de fin anticipée de la Période de Souscription, un avis sera publié dès que possible (et au plus tard le Jour Ouvrable suivant la date de fin anticipée) sur les sites Internet de l'Émetteur (www.mgrealestate.eu/investor-relations) et du Manager (www.belfius.be/obligation-mgrealestate (FR) / www.belfius.be/obligatie-mgrealestate (NL)). Cet avis précisera la date et l'heure de la fin anticipée. Dans certaines circonstances, un supplément au Prospectus sera publié.

Le calendrier envisagé d'Offre Publique est le suivant :

Date	Evènement
Le 17 mai 2021	Publication du Prospectus sur le site internet de l'Émetteur;
Le 19 mai 2021, 9 heures. (CET)	Ouverture de la Période de Souscription ;
Le 19 mai 2021, 17 heures 30 (CET)	Première date de clôture de la Période de Souscription ;
Le 21 mai 2021, 17 heures 30 (CET)	Clôture de la Période de Souscription (sauf si elle est intervenue plus tôt);
Entre le 21 mai 2021 et le 24 mai 2021	Date prévue pour la publication des résultats de l'Offre Publique (y compris les résultats nets), à moins qu'une publication antérieure ne soit intervenue en cas de fin anticipée de la Période de Souscription ; et
Le 1 juin 2021	Date d'Emission, de cotation et d'admission à la négociation des Obligations sur le système multilatéral de négociation Euronext Growth Brussels, qui constitue également la date de livraison des Obligations.

Les Obligations ont fait ou feront l'objet d'une demande de cotation et d'admission aux négociations sur le système multilatéral de négociation d'Euronext Growth Brussels. Les références dans le présent Prospectus aux Obligations comme étant « cotées » (et toutes les références y afférentes) signifient que les Obligations ont été cotées sur Euronext Growth Brussels et admises à la négociation sur le système multilatéral de négociation Euronext Growth Brussels. Le système multilatéral de négociation Euronext Growth Brussels n'est pas un marché réglementé mais est qualifié de système multilatéral 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 (MiFID II). Avant la cotation, il n'y a pas eu de marché public pour les Obligations.

Le prix d'émission sera 101,875% du montant nominal pour les Obligations 2026 et 101,875% du montant nominal pour les Obligations 2028 (le **Prix d'Émission**). Ce prix comprend les commissions suivantes au bénéfice du Manager :

- (a) les investisseurs qui ne sont pas des Investisseurs Qualifiés (comme défini ci-dessous) (les **Investisseurs de Détail**) payeront une commissions de vente et de distribution de 1,875% pour les Obligations 2026 et de 1,875% pour les Obligations 2028 (la **Commission de Détail**) ; et
- (b) les investisseurs qui sont des investisseurs qualifiés au sens du Règlement Prospectus (les **Investisseurs Qualifiés**) payeront une commission égale à la Commission de Détail diminuée, le cas échéant, d'une remise pouvant atteindre 0,875% pour les Obligations 2026 et 0,875% pour les Obligations 2028, tel que déterminé par le Manager à son entière discrétion (la **Commission des Investisseurs Qualifiés**) (aucune réduction de ce type ne sera accordée aux Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires financiers dans le cadre de services d'offre de conseils en investissement sur une base indépendante ou de services de gestion de portefeuille (tels que définis dans MiFID II).

Tous les frais encourus par l'Émetteur pour l'émission des Obligations (y compris les frais légaux, le commissaire aux comptes, Euronext Growth Brussels, l'Agent, la FSMA et les frais de commercialisation) sont à la charge de l'Émetteur et sont estimés à environ 300.000 EUR.

Les services financiers relatifs aux Obligations seront fournis gratuitement par le Manager. Les Investisseurs doivent s'informer sur les coûts que leurs institutions financières pourraient leur facturer.

(b) **Pourquoi ce prospectus est-il produit ?**

Le produit net de l'émission des Obligations devrait s'élever à 39.700.000 EUR après déduction des frais et dépenses (dans le cas où le montant nominal global pour lequel les Obligations sont émises est de 40.000.000 EUR) ou 59.700.000 EUR après déduction des frais et dépenses (dans le cas où le montant nominal global pour lequel les Obligations sont émises est de 60.000.000 EUR). L'Émetteur a l'intention d'utiliser le produit net des Obligations afin de soutenir l'expansion de ses activités, principalement dans le segment de marché de la logistique, tout en diversifiant davantage ses sources financières. Concernant l'expansion du segment de marché de la logistique, l'Émetteur se concentrera sur les marchés géographiques sur lesquels il est actuellement actif, mais avec l'intention de poursuivre son expansion internationale dans certains pays de l'UE.

À la date du présent Prospectus, l'Émetteur ne peut pas prédire avec certitude toutes les utilisations spécifiques du produit des Obligations, ni les montants qu'il dépensera ou affectera effectivement à des utilisations spécifiques. Les montants et le calendrier des dépenses réelles dépendront de divers facteurs. L'Émetteur dispose d'une certaine flexibilité dans l'utilisation du produit net des Obligations et peut modifier la distribution de ce produit en fonction de ces circonstances et d'autres, pouvant inclure l'utilisation d'une partie du résultat pour le financement de certains projets en cours de développement.

Le Manager a, en vertu d'un contrat de souscription daté de la date du Prospectus ou d'une date proche, convenu avec l'Émetteur, sous réserve de certaines conditions, de faire ses " meilleurs efforts " pour placer les Obligations auprès de tiers au Prix d'Émission (moins une décote, le cas échéant), sans engagement ferme.

Le Manager ainsi que ses affiliés se sont engagés, ou pourraient s'engager à l'avenir, dans une relation commerciale générale et/ou des transactions commerciales spécifiques avec, et pourraient offrir certains services à, l'Émetteur et d'autres sociétés du Groupe en leur qualité de courtier ou en une autre qualité. A la date du présent Prospectus, le Manager fournit, entre autres, des services de paiement, des investissements de liquidités, des facilités de crédit, des garanties bancaires et une assistance en matière d'obligations et de produits structurés à l'Émetteur pour lesquels certains frais et commissions sont payés. A la date du présent Prospectus, le montant total de la dette financière existante du Groupe envers le Manager s'élève à environ 57,9 millions EUR (en date du 31 décembre 2020, le montant total de la dette financière s'élevait à 53,4 millions EUR).