

Openbaar Aanbod van groene Obligaties in EUR met een looptijd van 4 jaar
15/06/2022

Deze productfiche werd opgesteld in het kader van een openbaar aanbod van vastrentende obligaties (de "Groene Obligaties", de "Obligaties" of de "Notes") met een looptijd van 4 jaar, met een vaste bruto couponrente van 4,75 %, uitgegeven door **Immobel NV** (de "Emittent") (het "Openbaar Aanbod van Obligaties"). De Obligaties worden uitgegeven in overeenstemming met het Referentiekader voor Groene Financiering van de Emittent. 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 marktkapitalisatie.

Samenvatting

Emittent	Immobel NV (hierna "Immobel", de "Emittent" of de "Groep")
Rating Emittent	De Emittent heeft geen rating
Garanten	Geen garanten
	Minimum 75.000.000 EUR en maximum 125.000.000 EUR
Verwacht Uitgiftebedrag	De Inschrijvingsperiode voor de Obligaties kan vroegtijdig worden afgesloten door de Emittent gedurende de Inschrijvingsperiode met de instemming van de Managers en rekening houdend met de Minimum Verkoopsperiode van zodra het Uitgiftebedrag van de Obligaties is bereikt.
Nominaal bedrag per Coupure	1.000 EUR
Minimale inleg	1 Coupure
Aanbiedingsprijs	De Aanbiedingsprijs is vastgelegd op 101,625 % van het nominale bedrag, namelijk 1.016,25EUR per Coupure met inbegrip van een verkoop- en distributiekommissie van 1,625 % ten laste van de particuliere belegger
Looptijd	4 jaar, behalve in geval van vervroegde terugbetaling 4,75 % vaste bruto couponrente
Jaarlijkse Bruto Coupon	Voor meer informatie verwijzen we naar hoofdstuk C. "Belangrijkste informatie met betrekking tot de notes" van de Nederlandstalige samenvatting, die in het kader van de specifieke uitgifte aan de definitieve voorwaarden (final terms) zal worden gehecht. De bruto coupon is jaarlijks betaalbaar op 29 juni tot en met de Eindvervaldag. De eerste betaaldatum is 29 juni 2023.
Bruto Actuaireel Rendement en Netto Actuaireel rendement	Rekening houdend met de Aanbiedingsprijs, de Jaarlijkse Bruto Coupon, de Looptijd, de Terugbetaling, in de veronderstelling dat de belegger een natuurlijk persoon is die onderworpen is aan de Belgische belasting, zonder rekening te houden met enige vervroegde terugbetaling of voortijdige verkoop bedraagt het: - Bruto Actuaireel Rendement (voor roerende voorheffing): 4,299 % - Netto Actuaireel Rendement (na roerende voorheffing, momenteel 30%): 2,889 %
Terugbetaling	De Obligaties geven recht op een terugbetaling van 100% van het geïnvesteerde kapitaal, namelijk 1.000 EUR per Coupure (exclusief de verkoop- en distributiekommissie). De terugbetaling vindt plaats op de Eindvervaldag, behalve in geval van wanprestatie door de Emittent of andere vroegtijdige terugbetaling of in geval van uitoefening van de Controlewijziging Optie.
Uitgifte- en Betaaldatum	29 juni 2022
Eindvervaldag	29 juni 2026
ISIN Code	BE0002866474
Openbaar Aanbod	Openbaar aanbod in België van de Obligaties van de Emittent in EUR in overeenstemming met de wet van 11 juli 2018 met betrekking tot de aanbesteding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt ("de Prospectuswet") en volgens de Verordening (EU) 2017/1129 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten.
Risicofactoren	Meer informatie over de risicofactoren vindt u terug op pagina's 6 en 7 van deze productfiche en in Rubriek B.3. en C.3. van de Nederlandstalige samenvatting, die in het kader van de specifieke uitgifte aan de definitieve voorwaarden (final terms) zal worden gehecht en hoofdstuk "Risk Factors" van het Prospectus.
Rol Belfius Bank	Joint Bookrunner, Manager, Noterings- en Betaalagent

Deze product fiche kan enkel als volledig beschouwd worden in zijn totaliteit, inclusief de volgende 7 pagina's van dit document.

Waarschuwing : De Obligaties uitgegeven onder dit Programma zijn schuldinstrumenten. Door in te schrijven op de Obligaties lenen de beleggers geld aan de Emittent, die zich ertoe verbindt (in voorkomend geval) interesten te betalen en op de vervaldag de hoofdsom terug te betalen. In geval van insolventie of wanprestatie van de Emittent lopen beleggers het risico om de bedragen waarop zij gerechtigd zijn niet terug te krijgen en het belegde bedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Beleggen in Obligaties uitgegeven onder het Programma houdt bepaalde risico's in en is mogelijk niet voor alle beleggers een passende belegging. Elke potentiële belegger moet zorgvuldig onderzoeken of het voor hem passend is om in de Obligaties te beleggen in het licht van zijn financiële kennis en ervaring en moet, indien nodig, professioneel advies inwinnen. Potentiële beleggers moeten dit Basisprospectus in zijn geheel lezen en in het bijzonder het deel over risicofactoren, getiteld "Risicofactoren", die enkele risico's beschrijft die verbonden zijn aan een belegging in de Obligaties. Vooraleer in te schrijven op dit Openbaar Aanbod van schuldinstrumenten, moeten potentiële beleggers het volledige Prospectus lezen, dat een omschrijving bevat van het Openbaar Aanbod en de risico's die eraan verbonden zijn (zie pagina's 15 tot 34 van het Prospectus voor een beschrijving van de risicofactoren). De toewijzing van de opbrengst van groene Obligaties aan Eligible Assets voldoet mogelijk niet aan de verwachtingen van de belegger (inclusief enige groene of duurzame prestatiedoelstelling) en is mogelijk niet in overeenstemming met toekomstige richtlijnen en/of regelgevende of wetgevende criteria, die een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de groene Obligaties. Beleggers dienen in het bijzonder zich ervan bewust te zijn dat het in gebreke blijven van de Emittent om de opbrengsten van de groene Obligaties toe te wijzen aan de Eligible Assets of om enige toewijzing of impactrapportering te verstrekken geen Wanprestatie zal uitmaken.

Het Prospectus en de Final Terms zijn gratis verkrijgbaar op de website van de Emittent (<https://www.immobelgroup.com/en/publications/bond-issues>), in de kantoren van Belfius Bank of telefonisch bij Belfius Contact op 02/222.12.02, of kan geconsulteerd worden op de website www.belfius.be/obligatie-immobel-2022.

U kunt inschrijven op deze uitgifte vanaf 17 juni 2022 via de digitale kanalen (Belfius Mobile en Belfius Direct Net) en in uw Belfius kantoor. Een vervroegde afsluiting is steeds mogelijk, in het bijzonder in het geval van overschrijvingen. Retailbeleggers worden aangemoedigd om in te schrijven op de Obligaties op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode vóór 17u30 (tijd in Brussel).

Voor al uw vragen kunt u zich richten tot Belfius Contact op het nummer 02/222.12.02 of via "contact" op de site www.belfius.be.

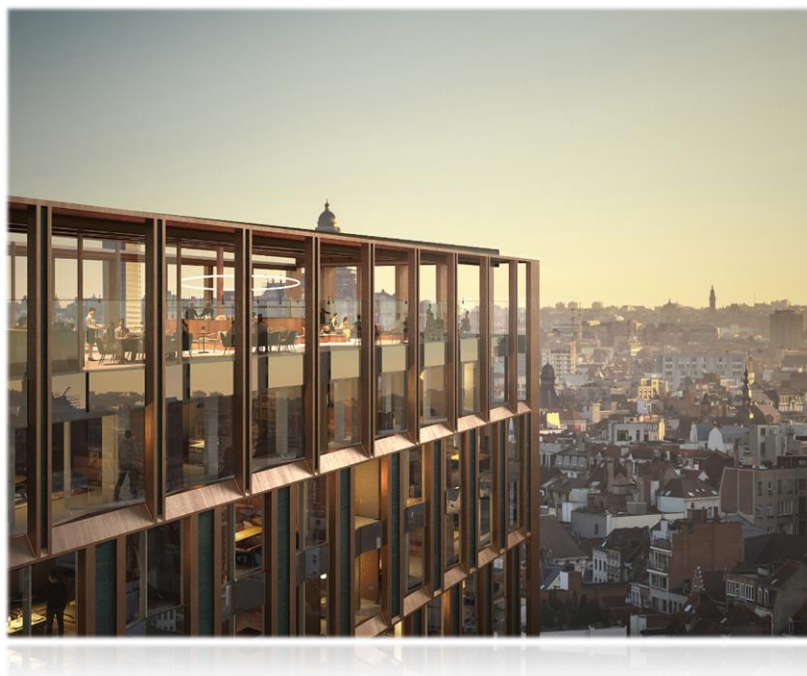
Profiel van de Emittent

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. Op de datum van dit samenvatting, de Emittent is de grootste beursgenoteerde Belgische vastgoedontwikkelaar op basis van marktkapitalisatie.

Per 31 december 2021 bestaat de portefeuille van de Groep uit circa 685.991 vierkante meter projecten in ontwikkeling, waaronder 469.644 vierkante meter aan projecten die momenteel in aanbouw zijn en waarvan 31,5% voorverkocht, waarvan circa 29% in het kantoorsegment en 71% in het residentiële segment en 57% in België, 13% in Luxemburg, 17% in Frankrijk, 5% in Polen en 5% in Duitsland.

Per 14 juni 2022 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 Immoel SA	9.997.356	100%
A3 Capital NV en A3 Management BVBA (beide gecontroleerd door Marnix Galle)	5.898.644	59,00%
Emittent (eigen aandelen)	25.434	0,25%
Totaal van gekende aandeelhouders	5.924.078	59,25%
Vrij verhandelbaar aandelenkapitaal (free float)	4.073.278	40,74%



Per 14 juni 2022 bestaat de raad van bestuur van de Emittent uit zeven bestuurders, van wie er vijf onafhankelijk en drie vrouw zijn: Marnix Galle (als vertegenwoordiger van A3 Management BVBA) als voorzitter en CEO, Michèle Sioen (als vertegenwoordiger van M.J.S. Consulting BVBA) als bestuurder en Astrid De Lathauwer (als vertegenwoordiger van ADL Comm.V.), Annick Van Overstraeten (als vertegenwoordiger van A.V.O.-Management BVBA), Patrick Albrand (als vertegenwoordiger van SKOANEZ SAS), Pierre Nothomb (als vertegenwoordiger van Pierre Nothomb BVBA) en Wolfgang de Limburg Stirum (als vertegenwoordiger van LSIM NV), als onafhankelijke bestuurders.

Geconsolideerde IFRS-resultatenrekening van de Emittent (in duizend EUR)	31 december 2021	31 december 2020
Nettoreultaat (aandeel van Immoel) zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	92.150	33.272
Geconsolideerde IFRS-balans van de Emittent	31 december 2021	31 december 2020
Netto financiële schuld zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent (in duizend EUR)	593.313	603.890
Totaal eigen vermogen zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent (in duizend EUR)	582.919	494.490
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)	58%	64%
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)	1,76	1,61
Geconsolideerd IFRS-kasstroomoverzicht van de Emittent (in duizend EUR)	31 december 2021	31 december 2020 (gepresenteerd\$)
kasstroom uit bedrijfsactiviteiten zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	-21.273	-56.222
kasstroom uit financieringsactiviteiten zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	102.251	81.669
kasstroom uit investeringsactiviteiten zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	44.341	-33.535

*Kasstroom met betrekking tot investeringen verwerkt volgens de "equity"-methode en afstoting van dochterondernemingen zijn gepresenteerd van kasstroom uit bedrijfsactiviteiten naar kasstroom uit investeringsactiviteiten om de presentatie af te stemmen op de aard van de onderliggende kasstromen zoals gedefinieerd door de IFRS.

Inschrijving

Aanbiedingsperiode	De Notes zullen worden aangeboden aan het publiek in België. De aanbiedingsperiode voor de Notes is van 17 juni 2022 tot en met 22 juni 2022 (de "Aanbiedingsperiode"), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting, wat ten vroegste kan plaatsvinden op 17 juni 2022 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 KBC Bank NV ("KBC Bank") als de Joint Lead Managers en Bookrunners (de "Managers" of de "Joint Bookrunners") 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 Groep (op geconsolideerd niveau). Indien de Aanbiedingsperiode vervroegd wordt beëindigd als gevolg van het voorval beschreven onder (ii) of (iii) in de vorige zin, zal de Emittent een aanvulling op het Basisprospectus publiceren. De Emittent zal ervoor zorgen dat een dergelijke aanvulling zo snel mogelijk na het optreden van een dergelijke afsluiting van de Aanbiedingsperiode (als gevolg van het voorval beschreven onder (ii) of (iii)) gepubliceerd wordt.
Toewijzingsprincipes	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 27.500.000 van de Notes (of 22% 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 privatebankierennetwerk, aan een prijs gelijk aan 100% van het nominale bedrag van de Notes plus de Retail Commissie (de "Retail Prijs"), in totaal EUR 82.500.000 van de Notes (of 66% 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 privatebankierennetwerk; 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 42.500.000 van de Notes (of 34% 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 te plaatsen in zijn eigen retail- en privatebankierennetwerk, 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 het recht hebben (maar niet de verplichting) om deze QI Notes te plaatsen bij Retail Beleggers in zijn eigen retail- en privatebankierennetwerk, 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.

Herallocatie bij overschrijving	In het geval van een overschrijving, 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.
Uitgiftebedrag en allocatie percentage	Het uiteindelijke 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 website van de Belfius: www.belfius.be/obligatie-immobel-2022 . 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.

Kenmerken Obligaties

Emittent	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 Anspachlaan 1, 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.
Rating van de Emittent of de Obligaties	Niet van toepassing – geen rating
Garanten	Niet van toepassing
Referentiekader voor Groene Financiering	De Emittent heeft een referentiekader voor groene financiering uitgewerkt met het oog op het aantrekken van financiering die aan groene vastgoedprojecten worden toegewezen en teneinde tot groene financiering over te gaan met inbegrip van de uitgifte van obligaties (de "Groene Obligaties"). Sustainalytics heeft een second opinion expert opinion uitgebracht over de milieuaspecten van het referentiekader voor groene financiering. De netto-opbrengsten van de Groene Obligaties van de Emittent zullen uitsluitend worden gebruikt voor de volledige of gedeeltelijke financiering en/of herfinanciering van groene en energie-efficiënte vastgoedprojecten die bijdragen tot de milieudoelstellingen van de Emittent en die voldoen aan de geschiktheidscriteria (de "Geschikte Groene Projecten"). Alle door de groene obligaties te financieren en/of te herfinancieren projecten worden beoordeeld en geselecteerd op basis van hun naleving van de geschiktheidscriteria. De Emittent zal jaarlijks de toewijzing van de netto-opbrengsten van de uitgegeven Groene Obligaties binnen zijn portefeuille van in aanmerking komende Groene Projecten bekendmaken. Dit verslag zal één jaar na de uitgifte van de Groene Obligaties beschikbaar zijn op de website van de Emittent: www.immobelgroup.com. Vanaf de volledige toewijzing van de netto-opbrengsten van de Obligaties aan Geschikte Groene Projecten (die, in overeenstemming met het Referentiekader voor Groene Financiering, binnen 24 maanden na de uitgiftedatum van de Obligaties moet plaatsvinden), en zolang de Obligaties uitstaan, is de Emittent voornemens om, in overeenstemming met haar Referentiekader voor Groene Financiering, een bedrag gelijk aan de netto-opbrengsten van de Obligaties toe te wijzen aan haar portefeuille van Geschikte Groene Projecten (die verschillende in aanmerking komende projecten kan omvatten). In aanmerking komende groene projecten worden ook in overeenstemming gebracht met de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties, waaronder de volgende 3:    De EU Taxonomie normen werden niet toegepast op het Referentiekader voor Groene Financiering opgemaakt in maart 2021. Het Referentiekader voor Groene Financiering is beschikbaar op de website van de emittent en werd opgesteld in lijn met de vrijwillige richtlijnen van de "ICMA Green Bond Principles" (versie juni 2018) en de "LMA Green Loan Principles" (versie februari 2021). Meer informatie over het Referentiekader voor Groene Financiering kan teruggevonden worden in het Prospectus op pagina [103] en volgende in het hoofdstuk "Green Finance Framework".
Doelstelling van het Openbaar Aanbod	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 om uitsluitend, geheel of gedeeltelijk, een portefeuille van activa, projecten en activiteiten te financieren of te herfinancieren die bijdragen tot de ESG-strategie (milieu, maatschappij en ondernemingsbestuur) van de Emittent op basis van de geschiktheidscriteria uiteengezette in het Referentiekader voor Groene Financiering (de "Eligible Assets").

Rol van Belfius Bank	Joint Bookrunner, Manager, Noterings- en Betaalagent
Verwacht Uitgiftebedrag	Minimum 75.000.000 EUR en maximum 125.000.000 EUR
Coupure	1.000 EUR
Minimaal inschrijvingsbedrag	1.000 EUR
ISIN code	BE0002866474
Uitgifte- en betaaldatum	29 June 2022
Eindvervaldag	29 June 2026
Terugbetaling	De Obligaties geven recht op een terugbetaling van 100% van het geïnvesteerde kapitaal, d.w.z. 1.000 EUR per Coupure (exclusief de verkoops- en distributiekommissie). De terugbetaling vindt plaats op de Eindvervaldag, behalve in geval van wanprestatie door de Emittent of andere vroegtijdige terugbetaling of in geval van uitoefening van de Controlewijziging Optie.
Statuut (Rang) van de schuldinstrumenten	De Notes vormen directe, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en (onder voorbehoud van de bepalingen van de negatieve zekerheid) 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. De Obligaties zijn structureel achtergesteld aan de door zekerheden gewaarborgde verbintenissen van de Emittent en de gewaarborgde en ongewaarborgde schuld van de dochtervennootschappen van de Emittent. Het recht van de houders van Obligaties (de Obligatiehouders) om betaling op de Obligaties te ontvangen is niet door zekerheden gedekt of gewaarborgd. Bij een vereffening van de Emittent of indien een insolventieprocedure wordt ingesteld met betrekking tot de Emittent, zullen de Obligaties effectief achtergesteld zijn aan alle andere door zekerheden gewaarborgde schulden van de Emittent (indien van toepassing) tot het bedrag van de waarde van het onderpand dat deze schulden dekt.
Negatieve Zekerheid	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; 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).
Vervroegde Terugbetaling op vraag van de Obligatiehouders in het geval van een Controlewijziging	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: $\text{MIN}(101\%; \text{heraanbiedingsprijs (Re-offer Price) in \%} \times \text{Exp}(T \times 0,74720148386\%))$, afgerond tot het negende cijfer na de komma (de "Putoptie bij Controlewijziging").
Vervroegde terugbetaling gelinkt aan Gevallen van Wanprestatie ("Events of Default")	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 Geconsolideerd Eigen Vermogen (zoals uiteengezet op pagina 2 hierboven) is minder dan EUR 250 miljoen; - de Aangepaste Gearing Ratio (zoals uiteengezet op pagina 2 hierboven) van de Emittent is hoger dan 0,80 op 1; - de Voorraden/Netto Financiële Schuldratio (zoals uiteengezet op pagina 2 hierboven) is lager dan 1; - 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; - 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; - 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. - 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; (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; - 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.

Openbaar aanbod	Openbaar aanbod in België van de Obligaties van de Emittent in EUR in overeenstemming met de wet van 11 juli 2018 met betrekking tot de aanbieding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt ("de Prospectuswet") en volgens de Verordening (EU) 2017/1129 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten.
Vorm en levering	De Obligaties zijn gedematerialiseerde effecten en zijn bijgevolg enkel leverbaar op een effectenrekening bij een financiële instelling. Voor de bewaring ervan op een rekening wordt bewaarloon aangerekend overeenkomstig de geldende tarieven bij Belfius.
Notering en de secundaire markt	Een aanvraag tot notering en verhandeling van de Notes werd ingediend door de Emittent (of namens de Emittent) voor de toelating tot verhandeling van de Notes op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel vanaf de Uitgifte- en betaaldatum.
Toepasselijk recht Obligaties	Belgisch recht

Rendement

Aanbiedingsprijs	101.625 % (de verkoops- en distributiekommissie van 1,625 % ten laste van de particuliere belegger inbegrepen), zijnde EUR 16.25 per coupure.
Jaarlijkse Bruto Coupon	4,75 % vaste couponrente. Voor meer informatie verwijzen we naar hoofdstuk C. "Belangrijkste informatie met betrekking tot de notes" van de Nederlandstalige samenvatting, die in het kader van de specifieke uitgifte aan de definitieve voorwaarden (final terms) zal worden gehecht. De bruto coupon is jaarlijks betaalbaar op 29 juni tot en met de Eindvervaldag, de eerste betaaldatum is 29 juni 2023.
Bruto Actuarieel Rendement en Netto Actuarieel rendement	Rekening houdend met de Aanbiedingsprijs, de Jaarlijkse Bruto Coupon, de Looptijd, de Terugbetaling, in de veronderstelling dat de belegger een natuurlijk persoon is die onderworpen is aan de Belgische belasting, zonder rekening te houden met enige vervroegde terugbetaling of voortijdige verkoop bedraagt het: - Bruto Actuarieel Rendement (voor roerende voorheffing): 4,299 % - Netto Actuarieel Rendement (na roerende voorheffing, momenteel 30%): 2,889 %
Financiële covenant	Indien de Aangepaste Gearing Ratio van de Emittent (zoals uiteengezet op pagina 2 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 rentebetaldatum. 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.
Coupon step-up bij niet tijdige aanname Controlewijziging Besluiten	Als de Putoptie bij Controlewijziging (Change of Control Put Option) 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 2023 (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.

Risico's

Risicofactoren	Er zijn bepaalde factoren die invloed kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen uit hoofde van de Notes te vervullen. De voornaamste risico's met betrekking tot de Emittent omvatten, zonder beperking: - De ontwikkelingsprojecten van de Emittent kunnen moeilijkheden ondervinden, in het bijzonder vertragingen als gevolg van de onbeschikbaarheid van material, tot het bekomen van vergunningen (bv. het Brouck'R Project) en stijging van bouwkosten, 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-investeers. - 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. 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 en inflatie 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 (inclusief elke groene of duurzame
----------------	--

doelstelling) en is mogelijk niet afgestemd op toekomstige richtlijnen en/of regelgevings- of wetgevingscriteria. Er is ook geen contractuele verplichting van de Emittent om de opbrengsten van Green Notes aan Eligible Assets te wijzen of impact- of toewijzingverslaggen uit te brengen. Indien dit niet gebeurt zou er geen sprake zijn van een Geval van Vanbetaling en zou dit een negatieve invloed op de waarde van de Green Notes kunnen hebben.

- 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 aanbestedingsprijs 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.

Beleggingsstrategie



Dit product behoort tot het Dynamic gedeelte van de portefeuille van de klant, op een schaal van Comfort – Balanced – Dynamic.

Meer informatie vindt u op www.belfius.be/beleggingsaanpak.

Alvorens in dit product te beleggen, raden we u aan om na te gaan of u de kenmerken van dit product en vooral de risico's die eraan verbonden zijn goed begrijpt. Als de bank u dit financieel product aanbeveelt in het kader van een beleggingsadvies, moet ze nagaan of dit product geschikt is voor u, rekening houdend met uw kennis en ervaring in verband met dit product, uw beleggingsdoelstellingen en uw financiële situatie. Wordt er geen enkel beleggingsadvies verleend, dan moet de bank nagaan of u beschikt over voldoende kennis van en ervaring met het betrokken product. Is het product niet passend voor u, dan moet ze u hiervoor waarschuwen. Bij wijze van uitzondering bestaat de mogelijkheid om de voormelde beoordeling, onder welbepaalde voorwaarden, niet uit te voeren als de voorgenomen transactie betrekking heeft op een niet-complex financieel instrument en de dienst wordt verleend op initiatief van de klant.

Kosten ten laste van de belegger

Kosten

- Een verkoopsc commissie gelijk aan 1,625 % is inbegrepen in de Aanbestedingsprijs van de Obligaties.
- De financiële dienst met betrekking tot de Obligaties zal gratis door de Belfius Bank worden verstrekt. De kosten voor de bewaring van de Obligaties worden aangerekend aan de belegger tegen het geldende standaardtarief bij Belfius Bank. www.belfius.be/obligatie-immobel-2022

Fiscaliteit

Op basis van de huidige fiscale wetgeving, die onderhevig kan zijn aan wijzigingen, is het belastingregime voor particuliere beleggers onderworpen aan de Belgische personenbelasting het volgende:

- **Bevrijdende roerende voorheffing: 30% op de coupons.**
- **Bij tussentijdse verhandeling:**
 - i) **bevrijdende roerende voorheffing van 30%** op de gelopen rente in hoofde van de verkoper; de koper ontvangt een equivalent bedrag in cash als bonificatie (cfr X/N vereffeningsstelsel);
 - ii) **Taks op Beursverrichtingen (TOB)** van 0,12 % (max. 1.300 EUR) bij verkoop of aankoop. Tijdens de inschrijvingsperiode en op de eindvervaldag is er geen TOB verschuldigd.

Voor verdere info kunt u het Prospectus raadplegen of kunt u terecht bij Belfius. Beleggers die onder een ander regime dan de Belgische personenbelasting vallen, worden verzocht zich te informeren over het belastingregime dat op hen van toepassing is.

Belangenconflict

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 en 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 Belfius Bank een uitgebreide zakelijke relatie met de Emittent en de Groep (met name verstrekte kredieten en mandaten op de kapitaalmarkt voor aandelen/schulden). Daarom kan niet worden uitgesloten dat de opbrengsten van deze uitgifte gebruikt zullen worden om de huidige door Belfius Bank verstrekte leningen (die betrekking kunnen hebben op groene projecten) terug te betalen.

Prospectus

Alvorens te beleggen, worden potentiële investeerders uitgenodigd om kennis te nemen van de volledige inhoud van het Basis Prospectus en definitieve condities (Final Terms) en hun beslissingen om te investeren uitsluitend te baseren op de inhoud van het Basis Prospectus en definitieve condities (Final Terms) en in het bijzonder op de inhoud van het hoofdstuk "Risk Factors" om de potentiële risico's en voordelen die verbonden zijn aan de beslissing om in schuldbewijzen te beleggen volledig te begrijpen. Het Prospectus werd goedgekeurd op 14 juni 2022 door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA").

De goedkeuring door de FSMA mag niet worden beschouwd als een aanprijzing van de aangeboden schuldinstrumenten.

Het Prospectus is beschikbaar in Engels en een samenvatting, die in het kader van de specifieke uitgifte aan de definitieve voorwaarden (final terms) zal worden gehecht, is beschikbaar in het Nederlands en in het Frans. Het Prospectus is gratis beschikbaar op de website van de Emittent <https://www.immobelgroup.com/en/publications/bond-issues> en in de agentschappen van Belfius, per telefoon via Belfius Connect op 02/222.12.02 of op www.belfius.be/obligatie-immobel-2022

Klachtendienst

Hebt u een klacht, dan kan u zich in 1e instantie richten tot uw kantoor, uw financieel adviseur of per e-mail: complaints@belfius.be.

Bent u niet tevreden met het antwoord, dan kan u zich wenden tot Belfius Bank NV, Negotiation (Collinummer 7913), Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel of per e-mail: negotiation@belfius.be.

Vindt u niet meteen de oplossing bij één van de vorige vermelde contacten, dan kan u zich wenden tot de Ombudsman in financiële geschillen, North Gate II, Koning Albert II-laan 8, 1000 Brussel (www.ombudsfin.be).

Mededeling

Voorwaarden geldig op 15 juni 2022 - Dit document is een promotioneel document dat werd opgesteld en verspreid door Belfius. Het is dus geen aanbeveling en dient niet geïnterpreteerd te worden als een aanbeveling om in te schrijven, of als een advies of aanbeveling om gelijk welke operatie uit te voeren.

Verantwoordelijke uitgever : Belfius Bank NV – Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel

Tel. : 02 222 11 12 – IBAN: BE23 0529 0064 6991 – BIC : GKCC BE BB – RPR Brussel BTW BE 0403.201.185 – FSMA nr: 019649