

# PARTIE 1

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

### A. INTRODUCTION

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

Les Obligations sont des obligations vertes à taux fixe à 5,50% venant à échéance le 7 octobre 2026 pour un montant minimum prévu de 25.000.000 EUR et un montant maximum prévu de 40.000.000 EUR ayant le code ISIN (*International Securities Identification Number*) BE0002883644 (les « **Obligations** »).

#### *A.2: Identité et coordonnées de l'Emetteur, y compris le numéro LEI*

Les Obligations sont émises par Eaglestone Group S.à r.l., dont le siège est situé à 40, Rue Goethe, L-1637 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et inscrite auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg (R.C.S.) sous le numéro B155828 (l'« **Emetteur** »). Le numéro LEI de l'Emetteur est 8945006JKQGUQSEELW74. L'Emetteur peut être joint au numéro de téléphone suivant: +352 28 11 58 29. Le site web de l'Emetteur est [www.eaglestone.group](http://www.eaglestone.group)<sup>1</sup>.

#### *A.3: Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui approuve le Prospectus*

Le Prospectus a été approuvé par la Commission de Surveillance du Secteur Financier, Route d'Arlon 283, L-1150, Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg (téléphone: +352 26 25 1-1 (switchboard), fax: +352 26 25 1-2601, email: [direction@cssf.lu](mailto:direction@cssf.lu)) (« **CSSF** ») le 20 septembre 2022 (le « **Prospectus** »).

#### *A.4: Avertissement:*

**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.**

### B. INFORMATIONS CLÉS RELATIVES À L'ÉMETTEUR

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

##### *B.1.1: Siège social, forme juridique, LEI, pays d'origine et pays d'activité:*

L'Émetteur est une société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois du Grand-Duché de Luxembourg. Le siège de l'Emetteur est situé à 40, Rue Goethe, L-1637 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et l'Emetteur est inscrit auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg (R.C.S.) sous le numéro B155828. L'Emetteur opère sous le droit du Grand-Duché de Luxembourg. L'Emetteur porte le numéro LEI 8945006JKQGUQSEELW74.

##### *B.1.2: Activités principales:*

L'Émetteur, ensemble avec ses Filiales (le « **Groupe** »), est actif dans le développement de projets immobiliers à grande échelle, dans les segments des immeubles de bureaux, du résidentiel, des hôtels, des résidences étudiantes et de l'équipement (hôpital). Ses activités se situent en Belgique, au Luxembourg et en France. Au 20 juillet 2022 (c'est-à-dire suite à l'acquisition du groupe Cardinal), le Groupe dispose d'environ 870.000 mètres carrés de projets en développement dans son portefeuille, dont 435.000 projets en cours de construction. Parmi ces projets, environ 59% étaient dans le segment résidentiel, 28% dans le segment des bureaux, 5% dans les résidences étudiantes et 3% à usage mixte, situés pour 66% en France, 28% en Belgique et 6% au Luxembourg.

##### *B.1.3: Principaux actionnaires:*

---

<sup>1</sup> Le contenu du site web ne fait pas partie du prospectus et n'a pas été revu ou approuvé par la CSSF.

A la date du Prospectus, la structure d'actionnariat de l'Émetteur est la suivante: Compagnie du Bois Sauvage SA détient 30%, Treborasset S.à r.l. (entièrement détenue par Mr. Stéphane Robert) détient 35%, Eagleasset S.à r.l. (entièrement détenue par Mr. Nicolas Orts) détient 17.5% et E-State SRL (entièrement détenue par Mr. Gaétan Clermont) détient 17.5% de la totalité des actions.

#### B.1.4: Principaux dirigeants:

A la date du Prospectus, le Conseil des Gérants est composé de cinq gérants: Stéphane Robert (en tant que représentant de Trebor Office SAM) en tant que Président du Conseil des Gérants, Florence Bastin, Carl De Meester, Patrick Van Craen et Benoit Deckers (en tant que représentant d'Imolina SA). Pascale Kauffman rejoindra le Conseil des Gérants en tant que gérant à partir du 28 septembre 2022.

#### B.1.5: Identité des contrôleurs légaux des comptes:

DEVAUX Audit & Tax S.à r.l., un cabinet d'audit agréé surveillé par la CSSF, dont le siège est situé à Rue de Muhlenbach 121, L-2168 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et représentée par Monsieur Benoit Devaux, membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises au Luxembourg, (i) a audité et rendu un rapport d'audit sans réserve sur les comptes consolidés audités de l'Émetteur pour les exercices clôturés les 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 et (ii) a effectué un examen limité du bilan et du compte de résultat consolidés de l'Émetteur pour le semestre clos le 30 juin 2022. L'état des flux de trésorerie consolidés pour le semestre clos le 30 juin 2022 n'a pas fait l'objet d'audit ou d'examen par le contrôleur des comptes.

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

#### 1. Information financière consolidée annuelle et intermédiaire

a) Compte de résultat consolidé de l'Émetteur (en EUR)

	31 décembre 2021 (audité)	31 décembre 2020 (audité)	30 juin 2022 (non audité, mais objet d'un examen limité)	30 juin 2021 (non audité, mais objet d'un examen limité)
EBITDA (résultat d'exploitation) tel qu'indiqué dans les comptes consolidés pertinents de l'Émetteur	43.011.030	47.258.941	4.393.449	9.679.104

b) Bilan consolidé de l'Émetteur

	31 décembre 2021 (audité)	31 décembre 2020 (audité)	30 juin 2022 (non audité, mais objet d'un examen limité)	30 juin 2021 (non audité, mais objet d'un examen limité)
<b>Dette Financière Nette</b> (prêts d'actionnaires, plus dettes financières à long terme (établissements de crédit), plus dettes financières à court terme, moins les valeurs disponibles) telle qu'elle figure dans les comptes consolidés pertinents de l'Émetteur	288.428.838	298.885.897	356.019.952	303.793.690

	31 décembre 2022 (non audité)	31 décembre 2021 (non audité)	30 juin 2022 (non audité)
« <b>Adjusted Gearing Ratio</b> » (Dette Financière Nette (« <i>Net Financial Debt</i> »)/ Actifs Totaux (« <i>Total Assets</i> »)) <sup>2</sup>	44,08%	52,39%	51,14%
« <b>Adjusted Inventories/Net Financial Debt</b> » <sup>3</sup>	161,31%	141,32%	130,24%

<sup>2</sup> Soit l'ensemble des passifs non courants-dettes financières hors prêts d'actionnaires, et des passifs courants -dettes financières de l'Émetteur hors prêts d'actionnaires, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, dans chaque cas, calculé sur la base des comptes consolidés pertinents de l'Émetteur (« **Dette Financière Nette** ») par rapport au total des actifs consolidés de l'Émetteur (« **Total de l'Actif** »).

<sup>3</sup> Soit les « inventaires » dans la section actifs circulants et les « Immeubles de placement » dans la section actifs immobilisés du bilan consolidé de l'Émetteur sur la base des chiffres figurant dans les comptes annuels consolidés concernés de l'Émetteur par rapport à la Dette Financière Nette (« *Net Financial Debt* »).

<b>Ratio de couverture des intérêts</b> (EBIT/Charges d'Intérêts) <sup>4</sup>	3,97	5,33	0,03 <sup>5</sup>
--	------	------	-------------------

c) Etat des flux de trésorerie consolidé de l'Emetteur (en EUR)

	<b>31 décembre 2021 (audité)</b>	<b>31 décembre 2020 (audité)</b>	<b>30 juin 2022 (non audité)</b>	<b>30 juin 2021 (non audité)</b>
Flux de trésorerie d'exploitation	-18.177.987	-38.652.772	-3.332.192	12.207.443
Flux de trésorerie d'investissement	49.518.420	-102.978.946	46.467.001	-16.283.884
Flux de trésorerie de financement	-18.876.516	177.914.650	20.614.735	-13.167.893

## 2. Informations financières consolidées pro forma non auditées (au 31 décembre 2021)

Cette section comprend les informations financières consolidées pro forma non auditées de l'Emetteur pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021 préparées sur la base des chiffres consolidés de l'Emetteur qui ont été ajustés pour inclure les résultats relatifs à l'acquisition de Financière Cardinal et de ses deux filiales, Cardinal Gestion et Cardinal Promotion, par Eaglestone France SAS le 20 juillet 2022 (l'« **Acquisition** »). Les comptes financiers pro forma n'ont pas été audités, mais ont été revus par le commissaire aux comptes de l'Emetteur, DEVAUX Audit & Tax S.à r.l., qui a émis un rapport d'assurance raisonnable sur l'établissement des informations financières consolidées pro forma. Afin de fournir les informations consolidées pro forma au 31 décembre 2021, les chiffres du groupe Cardinal, consolidés au niveau de sa holding de tête Financière Cardinal (incluant les informations financières de Cardinal Promotion et Cardinal Gestion), ont été ajoutés aux chiffres consolidés de l'Emetteur au 31 décembre 2021, comme si l'Acquisition avait eu lieu au premier jour de l'exercice 2021. Les ajustements comprennent la suppression de la participation dans Financière Cardinal (suppression du capital et des réserves, la participation dans les livres de l'Emetteur, reconnaissance d'une dette liée à un complément du prix d'achat à payer dans le futur, la détermination du goodwill et la simulation d'une charge d'intérêts sur une année complète pour 2021).

a) Compte de résultat consolidé pro forma non audité de l'Emetteur (en EUR)

	<b>31 décembre 2021 (non audité)</b>
EBITDA (résultat d'exploitation)	52.101.662

b) Bilan consolidé pro forma non audité de l'Emetteur (en EUR)

	<b>31 décembre 2021 (non audité)</b>
Dette Financière Nette	371.264.424

<sup>4</sup> Soit, pour toute Période Pertinente ("Relevant Period"), les résultats d'exploitation du Groupe après amortissements et réductions de valeur ("EBIT") par rapport à la différence entre (i) d'une part le charges d'intérêts (étant la somme du montant total des intérêts, commissions et autres charges financières dues par tous les membres du Groupe au titre de toute Dette Financière ("Financial Indebtedness") au cours de la période concernée et (ii) d'autre part, les intérêts perçus (étant les somme du montant total des intérêts, commissions et autres revenus financiers et rémunérations sur les contrats de location-financement et produits connexes) (Charge d'Intérêts), la « Dette financière » ("Financial Indebtedness") étant toute dette pour ou concernant (a) les sommes empruntées et les soldes débiteurs à banques ou autres institutions financières; (b) toute acceptation dans le cadre d'une facilité de crédit d'acceptation ou d'un équivalent dématérialisé; (c) toute facilité d'achat de titres ou l'émission d'obligations, de titres, de débentures, d'emprunt obligataire ou de tout instrument similaire; (d) le montant de tout passif relatif à tout contrat de location ou de location-achat qui, conformément aux GAAP luxembourgeois, serait traité comme un passif au bilan; (e) les créances vendues ou décotées (autres que les créances vendues sans recours et satisfaisant à toute exigence de décomptabilisation en vertu des GAAP luxembourgeois); (f) toute transaction dérivée conclue dans le cadre d'une protection contre ou du bénéfice des fluctuations de taux ou de prix (et, lors du calcul de la valeur de toute transaction dérivée, uniquement la valeur de marché à marché (ou, si un montant réel est dû suite à la résiliation ou à la clôture de cette transaction dérivée, ce montant) sera pris en compte); (g) toute obligation de contre-garantie à l'égard d'une garantie, d'une indemnité, d'un cautionnement, d'une lettre de crédit stand-by ou documentaire ou de tout autre instrument émis par une banque ou un établissement financier; (h) tout montant levé par l'émission d'actions qui sont remboursables (autrement qu'au gré de l'Emetteur) avant la Date d'Échéance ou qui sont autrement classés comme des emprunts selon les GAAP luxembourgeois; (i) tout montant de tout passif en vertu d'un accord d'achat anticipé ou différé si (i) l'une des principales raisons de conclure l'accord est de lever des fonds ou de financer l'acquisition ou la construction de l'actif ou du service en question ou (ii) le contrat porte sur la fourniture de biens ou de services et le paiement est exigible plus de 90 jours après la date de fourniture; (j) tout montant levé dans le cadre de toute autre transaction (y compris toute vente ou achat à terme, vente et re-vente ou convention de cession-bail) ayant l'effet commercial d'un emprunt ou autrement classé comme des emprunts selon les GAAP luxembourgeois; et (k) le montant de toute dette à l'égard de toute garantie ou indemnité pour l'un des éléments mentionnés aux paragraphes (a) à (j) ci-dessus.

<sup>5</sup> Depuis le 30 juin 2022, l'Emetteur a réalisé l'une de ses plus grosses ventes de 2022 avec la vente du projet « K-Nopy » à l'Etat des Pays-Bas en août 2022. Cette opération a un impact significatif sur les comptes de l'Emetteur car le bénéfice généré par cette opération s'élève à EUR 18,8 millions en 2022. Le Ratio de couverture des intérêts au 30 juin 2022, ajusté (sur une base *pro forma*) pour tenir compte de la vente de K-Nopy (comme si elle avait eu lieu le 1er janvier 2022), s'élève à 2,89.

<i>Adjusted Gearing Ratio</i> (dette financière nette (« Net Financial Debt »)/actifs totaux (« Total Assets »))	35,55%
<i>Adjusted Inventories / Net Financial Debt</i>	130,92%
Ratio de couverture des intérêts (EBIT/Charges d'Intérêts)	3,09

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

Certains facteurs peuvent affecter la capacité de l'Émetteur à satisfaire ses obligations au titre des Obligations. Les principaux risques liés à l'Émetteur incluent, sans s'y limiter:

- (i) Le développement des projets du Groupe peut être impacté par diverses raisons, notamment des retards dus aux permis nécessaires qui ne seraient pas obtenus à temps et des coûts de construction supplémentaires.
- (ii) L'incapacité à déployer avec succès sa stratégie de développement et d'investissement et à identifier et sécuriser des projets futurs intéressants à des conditions favorables pourrait avoir un impact sur les résultats et la position du Groupe sur le marché.
- (iii) Le volume et la valeur de sortie des projets immobiliers du Groupe dépendent des conditions économiques, environnementales et de marché de l'endroit où le Groupe est actif.
- (iv) Une stratégie de développement et/ou d'investissement inappropriée peut impacter la demande et par conséquent les revenus de l'Émetteur.
- (v) La défaillance et les litiges avec les contreparties (y compris les co-développeurs) peuvent avoir un impact négatif sur les activités de développement du Groupe.
- (vi) Si le Groupe n'est pas en mesure d'obtenir les financements nécessaires à ses projets ou de refinancer ses conventions de financement existantes à des conditions suffisamment favorables, le Groupe pourrait être confronté à des problèmes de liquidité qui à leur tour ont un impact sur son activité et sa situation financière.
- (vii) En tant que société holding, l'Émetteur est, dans une large mesure, dépendant de l'ampleur de fonds et de la situation financière de ses filiales.

## C. **INFORMATIONS CLÉS RELATIVES AUX OBLIGATIONS**

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

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

Les Obligations sont des obligations vertes à taux fixe à 5,50% venant à échéance le 7 octobre 2026 pour un montant minimum prévu de 25.000.000 EUR et un montant maximum prévu de 40.000.000 EUR ayant le code ISIN (*International Securities Identification Number*) BE0002883644.

#### C.1.2: *Monnaie, dénomination, valeur nominale, nombre d'Obligations émises et échéance*

Les Obligations sont libellées en Euro (EUR). Les Obligations sont en la forme dématérialisée. La date d'échéance prévue des Obligations est le 7 octobre 2026. Les obligations ont une valeur nominale spécifique de 1.000 EUR.

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

##### *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 entreprise, de ses actifs ou de ses revenus présents ou futurs pour garantir une dette financière de l'Émetteur ou d'une Filiale prenant la forme de, ou représentée par toute obligation, *note*, *debenture*, *debenture stock*, *loan stock*, *certificate* ou autre instrument qui est, ou est susceptible d'être, coté ou admis à la négociation sur tout marché boursier ou autre marché de valeurs mobilières quel qu'il soit (y compris, sans s'y limiter, tout marché de gré à gré) sauf si, simultanément ou préalablement, les obligations de l'Émetteur au titre des Obligations (i) sont garanties à parts égales et proportionnelles avec celles-ci ou bénéficient de sûretés dans des conditions substantiellement identiques à celles-ci, ou (ii) bénéficient d'autres sûretés approuvées par une assemblée générale des porteurs d'Obligations (les « **Obligataires** »). Cette sûreté négative est toutefois sans préjudice (i) des sûretés préexistantes avant qu'une entité ne devienne une Filiale

Principale (à condition que telles sûretés n'aient pas été créées ou assumées en vue que cette société ou autre entité devienne une Filiale Principale de l'Émetteur et que le montant principal de la dette garantie ne soit pas ultérieurement augmenté); (ii) 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 dans le contexte d'un financement de projet attiré par le Groupe; et (iii) des sûretés créées de par la loi dans le cours normal des affaires de l'Émetteur ou d'une Filiale Principale et ne résultant pas d'un manquement ou d'une omission de l'Émetteur ou d'une Filiale Principale.

« **Filiale Principale** » désigne une Filiale (i) dont les actifs (dans chaque cas calculés sur une base non consolidée) représentent 10% ou plus des actifs consolidés 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 des actifs ou des passifs d'une autre Filiale qui, immédiatement avant ce transfert, était une Filiale Principale.

À la date du Prospectus, Dersol Holding S.à r.l. and Eaglestone France SAS sont considérées comme des Filiales Principales.

« **Filiale** » désigne, à un moment donné, une société ou une autre entité qui est alors contrôlée directement ou indirectement, ou dont plus de 50% du capital social émis (ou l'équivalent) est alors détenu en propriété effective par l'Émetteur. À cette fin, le fait qu'une société soit « contrôlée » (autrement que par la propriété effective de plus de 50% du capital social émis (ou équivalent)) signifie que l'autre (que ce soit directement ou indirectement et que ce soit par la propriété de capital social, la possession du droit de vote, un contrat ou autre) a le pouvoir de nommer et/ou de révoquer la totalité ou la majorité des membres du conseil d'administration ou d'un autre organe directeur de cette société ou autrement contrôler ou a le pouvoir de contrôler les affaires et les politiques de cette société.

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

- 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;
- 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;
- 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;
- 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 25.000.000 EUR ou son équivalent dans d'autres devises;
- une saisie, une exécution ou une autre procédure est levée ou appliquée sur ou à charge de tout ou partie des biens, actifs ou revenus de l'Émetteur ou de toute Filiale Principale ayant une valeur comptable totale d'au moins 15.000.000 EUR (ou son équivalent en toute autre devise), sous réserve de certaines exceptions;
- 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 15.000.000 EUR ou son équivalent dans d'autres devises, sous réserve de certaines exceptions;
- l'exécution par voie judiciaire d'un ou de plusieurs jugements ou ordonnances pour le paiement d'un montant total supérieur à 25.000.000 EUR (ou son équivalent dans d'autres devises) en une année financière à charge 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;
- une action sociale, une procédure judiciaire ou toute autre procédure ou mesure est prise en relation avec l'insolvabilité ou la faillite 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;
- certaines réorganisations, changements significatifs d'activités ou transferts d'activité interviennent au niveau de l'Émetteur ou du Groupe (pris dans son ensemble);
- toute action sociale, procédure judiciaire ou autre procédure ou mesure est prise en relation avec la liquidation ou la dissolution de l'Émetteur ou de l'une de ses Filiales Principales, sous réserve de certaines exceptions;

- il est ou devient illégal pour l'Émetteur d'exécuter ou de se conformer à ses obligations en vertu ou à l'égard des Obligations;
- la cotation des Obligations sur Euronext Growth est retirée ou suspendue pendant une période d'au moins 15 Jours Ouvrés consécutifs à la suite d'une défaillance de l'Émetteur, sous réserve de certaines exceptions.

**Intérêts:** Les Obligations portent intérêt à compter de leur date d'émission, au taux fixe de 5,50% par année. Les intérêts seront payés annuellement à terme échu en versements égaux le 7 octobre de chaque année. Le premier paiement d'intérêts sera effectué le 7 octobre 2023. Le rendement actuariel brut des Obligations est de 5,041%. Le rendement actuariel net des Obligations est de 3,409%. Le rendement net reflète une déduction du précompte mobilier belge au taux actuel de 30% pour les Obligataires détenant leurs Obligations sur un compte-titres non-exonéré (compte N) du système de liquidation de titres exploité par la Banque Nationale de Belgique.

**Remboursement:** Sous réserve de tout achat et annulation ou rachat anticipé, les Obligations seront remboursées le 7 octobre 2026 (la « **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.

**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.

**Assemblées:** Les conditions des Obligations contiennent des dispositions relatives à la convocation des assemblées des Obligataires 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 Obligataires, (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 Obligataires, 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 impératives de la loi.

Toute modification de ce type lie tous les Obligataires et sera notifiée aux Obligataires dès que possible par la suite.

**Droit applicable:** Droit belge.

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

Les Obligations constituent des obligations directes, inconditionnelles, non subordonnées et (sous réserve des dispositions de sûreté négative ci-dessus) non garanties de l'Émetteur. Les Obligations ont rang et seront à tout moment de rang égal, sans aucune priorité entre elles et à égalité avec toutes les autres obligations non subordonnées et non garanties existantes et futures de l'Émetteur, à l'exception des obligations qui pourraient être préférées par des dispositions légales à la fois impératives et d'application générale.

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

Sous réserve des restrictions de vente applicables, les Obligations sont librement cessibles. En particulier, les Obligations n'ont pas été et ne seront pas enregistrées en vertu du *US Securities Act* de 1933, tel que modifié, et ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis, sauf dans certaines transactions exemptées ou non soumises aux exigences d'enregistrement du *US Securities Act* de 1933.

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

Les Obligations ont fait l'objet de la part de l'Émetteur (ou en son nom) d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Growth Brussels. Euronext Growth Brussels n'est pas un marché réglementé tel que défini au point (21) de l'Article 4(1) de la Directive 2014/65/EU.

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

Certains facteurs de risque sont importants aux fins de l'évaluation des risques associés aux Obligations. Les principaux risques liés aux Obligations comprennent, sans s'y limiter:

- (i) 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 de l'Émetteur et à toute dette actuelle ou future (garantie ou non garantie) des Filiales de l'Émetteur;
- (ii) L'Émetteur pourrait ne pas avoir la capacité de payer les intérêts ou de rembourser les Obligations à l'échéance ou en cas de survenance d'un cas de défaut ou de changement de contrôle;
- (iii) 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;
- (iv) L'affectation du produit aux Actifs Eligibles (tels que définis ci-dessous) par l'Émetteur pourrait ne pas répondre aux attentes des investisseurs (y compris tout objectif de performance verte ou durable) et pourrait ne pas être en ligne avec les futures directives et/ou critères réglementaires ou législatifs, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur la valeur des Obligations;
- (v) Les Obligations peuvent être remboursées avant leur échéance et les investisseurs peuvent ne pas être en mesure d'investir le produit du remboursement à un rendement comparable;
- (vi) Le prix d'émission et/ou le prix d'offre des Obligations inclura certains frais et commissions à payer par les investisseurs qui peuvent avoir un effet défavorable sur la valeur des Obligations;
- (vii) Il n'existe actuellement pas un marché de négociation actif pour les Obligations et les Obligations sont exposées aux risques du marché secondaire;
- (viii) 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 et de l'inflation.

## **D. INFORMATIONS PRINCIPALES CONCERNANT L'OFFRE D'OBLIGATIONS ET L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ**

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

#### *D.1.1: Les conditions générales et le calendrier prévisionnel de l'offre*

**Période d'offre:** Cette émission d'Obligations fait l'objet d'une offre au public en Belgique uniquement (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 26 septembre 2022 à 9 heures (CET), au 30 septembre 2022 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** »). La fin anticipée de la Période de Souscription interviendra au plus tôt le 26 septembre 2022 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.eaglestone.group](http://www.eaglestone.group)) et de Belfius Bank SA/NV en tant que manager unique (le « **Manager Unique** ») ([www.belfius.be/obligatie-eaglestone-2022](http://www.belfius.be/obligatie-eaglestone-2022) (Dutch language version) and [www.belfius.be/obligation-eaglestone-2022](http://www.belfius.be/obligation-eaglestone-2022) (French language version))<sup>6</sup>. Cet avis précisera la date et l'heure de la fin anticipée. Dans certaines circonstances, un supplément au Prospectus sera publié.

**Montant Minimum et Montant Maximum:** 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 minimum d'émission des Obligations est de 25.000.000 EUR et le montant maximum d'émission des Obligations est de 40.000.000 EUR. Le montant nominal global final des Obligations (le « **Montant Nominal Global** ») sera déterminé par l'Émetteur en cas de fin anticipée (tel que décrit ci-dessus) en fonction de certains critères. Le cas échéant, sur décision de l'Émetteur avec le consentement du Manager Unique (en tenant compte de la demande des investisseurs), le montant nominal maximum des Obligations 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 des Obligations sera publié dès que possible après la fin (ou la fin anticipée) de la Période de Souscription par l'Émetteur, sur son site internet (dans la section adressée aux investisseurs) ([www.eaglestone.group](http://www.eaglestone.group)) et sur le site internet du Manager Unique ([www.belfius.be/obligatie-eaglestone-2022](http://www.belfius.be/obligatie-eaglestone-2022) (Dutch language version) and [www.belfius.be/obligation-eaglestone-2022](http://www.belfius.be/obligation-eaglestone-2022) (French language version)). Si, à la fin de la Période de Souscription, la demande des investisseurs est insuffisante pour émettre le montant nominal minimum des Obligations, l'Émetteur se réserve le droit (après accord avec le

<sup>6</sup> Le contenu des sites Internet ne fait pas partie du prospectus et n'a pas été revu ou approuvé par la CSSF.

Manager Unique) (i) d'annuler l'émission des Obligations concernées, auquel cas une notification sera publiée sur le site internet de l'Émetteur ([www.eaglestone.group](http://www.eaglestone.group)) et sur le site internet du Manager Unique ([www.belfius.be/obligatie-eaglestone-2022](http://www.belfius.be/obligatie-eaglestone-2022) (Dutch language version) and [www.belfius.be/obligation-eaglestone-2022](http://www.belfius.be/obligation-eaglestone-2022) (French language version)) et l'Émetteur publiera un supplément au Prospectus; ou (ii) de réduire ce montant nominal minimum en publiant un supplément au Prospectus.

**Prix d'émission:** Le prix d'émission sera 101,625% du montant nominal des Obligations (le « **Prix d'Émission** »). Ce prix comprend les commissions suivantes au bénéfice du Manager Unique:

- les investisseurs qui ne sont pas des Investisseurs Qualifiés (comme défini ci-dessous) (les « **Investisseurs de Détail** ») payeront une commission de vente et de distribution de 1,625% (la « **Commission de Détail** »); et
- 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 0,75%, tel que déterminé par le Manager Unique à son entière discrétion (la « **Commission des Investisseurs Qualifiés** », et ensemble avec la Commission de Détail, les « **Commissions** ») (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).

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

**Paiement et livraison des Obligations:** tout paiement effectué par un souscripteur aux Obligations dans le cadre de la souscription d'Obligations non attribuées sera remboursé dans les sept jours ouvrables suivant la date de paiement conformément aux accords en place entre ce souscripteur concerné et l'intermédiaire financier concerné, et le souscripteur concerné n'aura droit à aucun intérêt sur ces paiements.

Les souscripteurs potentiels seront informés de leurs attributions d'Obligations par l'intermédiaire financier concerné conformément aux accords en place entre cet intermédiaire financier et le souscripteur potentiel. Les Obligations seront libérées et livrées le 7 octobre 2022. Le paiement des Obligations doit être reçu au plus tard le 7 octobre 2022 (la « **Date d'Émission** ») et ne peut avoir lieu que par débit d'un compte de dépôt. À la Date d'Émission ou aux alentours de cette date, le compte-titres des investisseurs sera crédité du nombre correspondant d'Obligations achetées et leur attribuées.

#### *D.1.2: Le plan de distribution:*

La structure d'allocation ciblée pour le placement des Obligations sera la suivante, qui pourra être modifiée d'un commun accord entre le Manager Unique et l'Émetteur:

- 75% du montant nominal des Obligations à émettre seront placés dans la mesure du possible exclusivement auprès d'Investisseurs de Détail au sein du réseau de banque de détail et de banque privée du Manager Unique (ces Obligations, les « **Obligations de Détail** »); et
- 25% du montant nominal des Obligations à émettre seront placés dans la mesure du possible auprès de distributeurs tiers et/ou d'Investisseurs Qualifiés (ces Obligations, les « **Obligations QI** »).

Si à la clôture de la Période de Souscription et après détermination du Montant Nominal Global des Obligations:

- des Obligations de Détail restent non placées, le Manager Unique aura le droit (mais non l'obligation) d'allouer ces Obligations non placées aux ordres non alloués reçus de distributeurs tiers et/ou d'Investisseurs Qualifiés; et
- des Obligations QI restent non placées, le Manager Unique aura le droit (mais non l'obligation) d'allouer ces Obligations non placées aux ordres non alloués reçus d'Investisseurs de Détail dans son réseau de banque de détail et de banque privée.

*D.1.3: Une estimation des dépenses totales liées à l'émission et/ou à l'offre, y compris une estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'Émetteur*



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 CSSF et les frais de commercialisation convenus et excluant, pour éviter tout doute, les Commissions) sont à la charge de l'Émetteur et sont estimés à environ 443.700 EUR. Les frais suivants seront expressément imputés aux investisseurs lorsqu'ils souscriront aux Obligations: (i) les Investisseurs de Détail paieront la Commission de Détail (telle que décrite ci-dessus) et les Investisseurs Qualifiés paieront la Commission QI pertinente (telle que décrite ci-dessus); (ii) les éventuels frais (frais de transfert, droits de garde, etc.) que l'intermédiaire financier pertinent de l'investisseur peut facturer; (iii) les frais et dépenses supplémentaires pouvant être dus à l'intermédiaire financier concerné lors de l'exercice de l'option de vente en cas de changement de contrôle par l'intermédiaire d'un intermédiaire financier (autre que l'Agent).

Les services financiers relatifs à l'émission et à la remise des Obligations seront fournis gratuitement par le Manager. Les investisseurs doivent s'informer sur les coûts que leurs institutions financières pourraient leur facturer.

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

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

Le produit net de l'émission des Obligations devrait s'élever à 24.556.300 EUR en cas de Montant Nominal Globale de 25.000.000 EUR et 39.556.300 EUR en cas de Montant Nominal Globale de 40.000.000 EUR (après déduction des frais et dépenses) et sera être appliqué par l'Émetteur pour financer ou refinancer, en tout ou partie, un portefeuille d'actifs, de projets et d'activités qui contribuent à la stratégie ESG (environnementale, sociale et de gouvernance) de l'Émetteur sur la base des critères d'éligibilité définis dans le *Green Finance Framework* (les « **Actifs Eligibles** »).

### *D.2.2: Une mention précisant si l'offre fait l'objet d'une convention de prise ferme avec engagement ferme, indiquant l'éventuelle quote-part non couverte*

Le Manager Unique 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.

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

Le Manager Unique 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 Unique 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 Unique s'élève à environ 45.720.000 EUR.