

PART 1 SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

A. INTRODUCTIE

A.1: Naam en ISIN van de Obligaties

De obligaties zijn 5,50% vastrentende groene obligaties met vervaldatum op 7 oktober 2026 die zullen worden uitgegeven voor een verwacht minimumbedrag van EUR 25.000.000 en een maximumbedrag van EUR 40.000.000 met International Securities Identification Number ("ISIN") BE0002883644 (de "**Obligaties**").

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

De Obligaties worden uitgegeven door Eaglestone Group S.à r.l., met statutaire zetel te 40, Rue Goethe, L-1637 Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg en ingeschreven in het Luxemburgs Handels- en Vennootschapsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés (R.C.S.)*) onder nummer B155828 (de "**Emittent**"). De Legal Entity Identifier (LEI) van de Emittent is 8945006JKQGUQSEELW74. De Emittent is bereikbaar op het telefoonnummer +352 28 11 58 29. De website van de Emittent is www.eaglestone.group¹.

A.3: Identiteit en contactgegevens van de bevoegde autoriteit die het Prospectus goedkeurt

Het prospectus is op 20 september 2022 goedgekeurd door de *Commission de Surveillance du Secteur Financier*, Route d'Arlon 283, L-1150, Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg ("**CSSF**") (telefoon: +352 26 25 1-1 (telefooncentrale), fax: +352 26 25 1-2601, e-mail: direction@cssf.lu) (het "**Prospectus**").

A.4: Waarschuwing:

Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in Obligaties moet gebaseerd zijn op een bestudering door de belegger van het Prospectus in zijn geheel, met inbegrip van alle documenten die door middel van verwijzing zijn opgenomen. Een belegger in de Obligaties kan het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk verliezen. Wanneer een vordering met betrekking tot informatie in het Prospectus bij een rechtbank wordt ingesteld, kan de eiser, volgens het nationale recht waar de vordering wordt ingesteld, verplicht worden de kosten van de vertaling van het Prospectus te dragen voordat de gerechtelijke procedure wordt ingeleid. De burgerrechtelijke aansprakelijkheid geldt alleen voor de personen die de Samenvatting hebben ingediend, met inbegrip van elke vertaling daarvan, maar enkel wanneer de Samenvatting misleidend, onnauwkeurig of inconsistent is, wanneer deze samen met de andere delen van het Prospectus gelezen wordt, of wanneer zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus gelezen wordt, geen essentiële informatie bevat ter ondersteuning van beleggers wanneer zij overwegen in de dergelijke effecten te beleggen.

B. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

B.1: Wie is de Emittent van de Obligaties?

B.1.1: Woonplaats, rechtsvorm, LEI, rechtsgebied van oprichting en land van vestiging:

De Emittent is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*société à responsabilité limitée*) naar Luxemburgs recht. De Emittent heeft zijn statutaire zetel te 40, Rue Goethe, L-1637 Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg en is ingeschreven in het Luxemburgse Handels- en Vennootschapsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés (R.C.S.)*). De Emittent handelt volgens de wetten van het Groothertogdom Luxemburg. De Legal Entity Identifier (LEI) van de Emittent is 8945006JKQGUQSEELW74.

B.1.2: Hoofdactiviteiten:

De Emittent is, samen met zijn Dochterondernemingen (de "**Groep**"), actief in de ontwikkeling van grote vastgoedprojecten in de segmenten kantoor, residentieel, hotels, studentenwoningen en apparatuur (ziekenhuis). Zijn activiteiten bevinden zich in België, Luxemburg en Frankrijk. Op 20 juli 2022 (d.w.z. na de overname van de Cardinal-groep) had de Groep ongeveer 870.000 vierkante meter aan projecten in ontwikkeling in haar portefeuille, waaronder 435.000 projecten die momenteel in aanbouw zijn. Van deze projecten bevond ongeveer 59% zich in het residentiële segment, 28% in het kantoorsegment, 5% in studentenresidenties en 3% voor gemengd gebruik, gelegen voor 66% in Frankrijk, 28% in België en 6% in Luxemburg.

B.1.3: Grootaandeelhouders:

Op de datum van het Prospectus is de aandeelhoudersstructuur van de Emittent als volgt: Compagnie du Bois Sauvage SA bezit 30%, Treborasset S.à r.l. (volledig eigendom van de heer Stéphane Robert) bezit 35%, Eagleasset S.à r.l. (volledig eigendom van de heer

¹ De informatie op de website maakt geen deel uit van het prospectus en is niet onderzocht of goedgekeurd door de CSSF.

Nicolas Orts) bezit 17,5% en E-State SRL (volledig eigendom van de heer Gaétan Clermont) bezit 17,5% van het totale aantal aandelen.

B.1.4: Belangrijkste directeuren:

Op de datum van dit Prospectus bestaat de Raad van Bestuur uit vijf managers: Stéphane Robert (als vertegenwoordiger van Trebor Office SAM) als Voorzitter van de Raad van Bestuur, Florence Bastin, Carl De Meester, Patrick Van Craen en Benoit Deckers (als vertegenwoordiger van Imolina SA). Pascale Kauffman treedt vanaf 28 september 2022 toe tot de Raad van Bestuur als manager.

B.1.5: Identiteit van de commissarissen:

DEVAUX Audit & Tax S.à r.l., een erkend auditkantoor onder toezicht van de CSSF, met statutaire zetel te Rue de Muhlenbach 121, L-2168 Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg en vertegenwoordigd door de heer Benoit Devaux, lid van het Luxemburgse instituut van accountants (*Institut des réviseurs d'entreprises*), (i) heeft de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen van de Emittent voor de boekjaren eindigend op 31 december 2021 en 31 december 2020 gecontroleerd en zonder voorbehoud een goedkeurende controleverklaring uitgebracht en (ii) heeft een beperkte beoordeling uitgevoerd van de niet-geauditeerde geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening van de Emittent voor de halfjaar eindigend op 30 juni 2022. Het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de halfjaar eindigend op 30 juni 2022 is niet geauditeerd of beoordeeld door de commissaris.

B.2: Wat is de belangrijkste financiële informatie met betrekking tot de Emittent?

1. Jaarlijkse en tussentijdse geconsolideerde financiële informatie

a) Geconsolideerde winst- en verliesrekening van de Emittent (in EUR)

	31 december 2021 (geauditeerd)	31 december 2020 (geauditeerd)	30 juni 2022 (niet-geauditeerd, maar onderworpen aan beperkte controle door de commissaris)	30 juni 2021 (niet geauditeerd)
EBITDA (<i>résultat d'exploitation</i>) zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde jaarrekening van de Emittent	43.011.030	47.258.941	4.393.449	9.679.104

b) Geconsolideerde balans van de Emittent (in EUR)

	31 december 2021 (geauditeerd)	31 december 2020 (geauditeerd)	30 juni 2022 (niet-geauditeerd, maar onderworpen aan beperkte controle door de commissaris)	30 juni 2021 (niet geauditeerd)
Netto Financiële Schuld (zijnde aandeelhoudersleningen, plus financiële schulden op lange termijn (kredietinstellingen), plus financiële schulden op korte termijn, minus de beschikbare waarden) zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde jaarrekening van de Emittent	288.428.838	298.885.897	356.019.952	303.793.690

	donderdag 31 december 2021 (niet geauditeerd)	donderdag 31 december 2020 (niet geauditeerd)	donderdag 30 juni 2022 (niet geauditeerd)

Aangepaste Gearing Ratio (Netto Financiële Schuld / Totale Activa) ²	44,08%	52,39%	51,14%
Aangepaste Voorraden/Netto Financiële Schuld ³	161,31%	141,32%	130,24%
Rente dekkingsgraad (EBIT ten opzichte van Financieringskosten) ⁴	3,97	5,33	0,03 ⁵

c) Geconsolideerd kasstroomoverzicht van de Emittent (in EUR)

	31 december 2021 (geauditeerd)	31 december 2020 (geauditeerd)	30 juni 2022 (niet geauditeerd)	30 juni 2021 (niet geauditeerd)
Netto kasstromen uit operationele activiteiten	-18.177.987	-38.652.772	-3.332.192	12.207.443
Netto kasstromen uit investeringsactiviteiten	49.518.420	-102.978.946	46.467.001	-16.283.884
Netto kasstromen uit financieringsactiviteiten	-18.876.516	177.914.650	20.614.735	-13.167.893

2. *Niet-geauditeerde pro forma geconsolideerde financiële informatie (per 31 december 2021)*

Deze sectie bevat de niet-geauditeerde pro forma geconsolideerde financiële informatie van de Emittent voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021, opgesteld op basis van de geconsolideerde cijfers van de Emittent die werden aangepast om resultaten op te nemen met betrekking tot de overname op 20 juli 2022 door Eaglestone France SAS van Financière Cardinal en haar twee dochterondernemingen, Cardinal Gestion en Cardinal Promotion (de "**O**vername"). De pro forma jaarrekening werd niet geauditeerd, maar werd beoordeeld door de commissaris van de Emittent, DEVAUX Audit & Tax S.à r.l., die een redelijk assurance-verslag heeft gegeven over de samenstelling van de pro forma geconsolideerde financiële informatie. Om de pro forma geconsolideerde informatie per 31 december 2021 te verstrekken, werden de cijfers van de Cardinal-groep, geconsolideerd op het niveau van haar topholding Financière Cardinal (die de financiële informatie van Cardinal Pormotion en Caardinal Gestion omvat), toegevoegd aan de geconsolideerde cijfers van de Emittent per 31 december 2021, alsof de Overname plaatsvond op de eerste dag van het boekjaar 2021. De aanpassingen omvatten de eliminatie van de participatie in Financière Cardinal (eliminatie van het kapitaal en de reserves, de

² Zijnde van het totaal van de langlopende financiële schulden (*passifs non courants-dettes financières*) met uitzondering van aandeelhoudersleningen en de kortlopende financiële schuld (*passifs courants-dettes financières*) van de Emittent exclusief aandeelhoudersleningen, verminderd met de geldmiddelen en kasequivalenten (*trésorerie et équivalents de trésorerie*), in elk geval, berekend op basis van de relevante geconsolideerde jaarrekening van de Emittent ("**Netto Financiële Schuld**") op de totale geconsolideerde activa van de Emittent ("**Totale Activa**").

³ Zijnde de "Vorraden" in de sectie Vlottende Activa (*actifs circulants*) en de rubriek "Vastgoedbeleggingen" in de rubriek Vaste Activa (*actifs immobilisés*) van de geconsolideerde balans van de Emittent op basis van de cijfers in de relevante geconsolideerde jaarrekening van de Emittent tot Netto Financiële Schuld.

⁴ Zijnde, met betrekking tot elke Relevante Periode, de consoliderende EBITDA van de Groep (*résultats d'exploitation*) na afschrijvingen (*amortissements et réductions de valeur*) ("**EBIT**") het verschil tussen (i) enerzijds de rentelasten (zijnde de som van het totale bedrag aan rente, provisies en andere financieringskosten die door alle leden van de Groep verschuldigd en te betalen zijn in het kader van een Financiële Schuldenlast in de relevante periode) en anderzijds de ontvangen rente (zijnde de som van het totale bedrag aan rente, provisies en andere financiële inkomsten en vergoedingen op financiële leases en aanverwante producten) ("**Financieringskosten**") met "**Financiële Schuldenlast**" zijnde enige schuld voor of met betrekking tot (a) geleende geld en debetsaldi bij banken of andere financiële instellingen; (b) elke aanvaarding in het kader van een acceptatie kredietfaciliteit of een gedematerialiseerd equivalent daarvan; (c) elke aankoopfaciliteit voor *notes* of de uitgifte van obligaties, *notes*, obligaties, leningsaandelen of soortgelijke instrumenten; (d) het bedrag van enige aansprakelijkheid met betrekking tot een lease- of huurkoopovereenkomst die, in overeenstemming met de Luxemburgse GAAP, als een balansverplichting zou worden behandeld; (e) vorderingen die zijn verkocht of verdisconteerd (anders dan vorderingen voor zover ze op niet-regresbasis worden verkocht en voldoen aan alle vereisten voor de-opname volgens de Luxemburgse GAAP); (f) elke derivatentransactie die is aangegaan in verband met bescherming tegen of voordeel van schommelingen in een koers of prijs (en bij de berekening van de waarde van een derivatentransactie wordt alleen rekening gehouden met de tegen de marktwaarde gemarkeerde waarde (of, indien een daadwerkelijk bedrag verschuldigd is als gevolg van de beëindiging of afsluiting van die derivatentransactie, dat bedrag); (g) elke verplichting tot tegenvergoeding met betrekking tot een garantie, schadeloosstelling, obligatie, stand-by of documentaire kredietbrief of enig ander instrument dat door een bank of financiële instelling is uitgegeven; (h) elk bedrag dat wordt opgehaald door de uitgifte van aandelen die vóór de Vervaldatum kunnen worden teruggekocht (anders dan naar keuze van de Emittent) of die anderszins zijn geclassificeerd als leningen volgens de Luxemburgse GAAP; (i) elk bedrag van enige verplichting uit hoofde van een voorschot- of uitgestelde koopovereenkomst indien (i) een van de belangrijkste redenen voor het aangaan van de overeenkomst is om financiering aan te trekken of de verwerving of de bouw van het actief of de dienst in kwestie te financieren of (ii) de overeenkomst betrekking heeft op de levering van activa of diensten en de betaling meer dan 90 dagen na de datum van levering verschuldigd is; (j) elk bedrag dat wordt opgehaald in het kader van een andere transactie (met inbegrip van een termijnverkoop of -aankoop, sale en sale back of sale and leaseback-overeenkomst) met het commerciële effect van een lening of anderszins geassocieerd als leningen Luxemburg GAAP; en (k) het bedrag van enige aansprakelijkheid met betrekking tot enige garantie of schadeloosstelling voor een van de onder (a) tot en met (j) bedoelde items hierboven.

⁵ Sinds 30 juni 2022 heeft de Emittent een van haar grootste verkopen van 2022 gerealiseerd met de verkoop van het project "K-Nopy" aan de Staat der Nederlanden in augustus 2022. Deze transactie heeft een aanzienlijke impact op de rekeningen van de Emittent aan gezien de winst die door deze operatie wordt gegenereerd EUR 18,8 miljoen bedraagt in 2022. De rentedekkingsgraad per 30 juni 2022, aangepast (pro forma) om rekening te houden met de K-Nopy-verkoop (alsof deze op 1 januari 2022 zou hebben plaatsgevonden), bedraagt 2,89.

participatie in de boeken van de Emittent, de opname van een schuld met betrekking tot de complementaire aankoopprijs die in de toekomst moet worden betaald, de bepaling van de *goodwill* en de simulatie van een rentelast over een volledig jaar voor 2021).

a) Niet-geauditeerde pro forma geconsolideerde winst- en verliesrekening van de Emittent (in EUR)

	31 december 2021 (niet geauditeerd)
EBITDA (<i>résultat d'exploitation</i>)	52.101.662

b) Niet-geauditeerde pro forma geconsolideerde balans van de Emittent (in EUR)

	31 december 2021 (niet geauditeerd)
Netto Financiële Schuld	371.264.424
Aangepaste Gearing Ratio (Netto Financiële Schuld ten opzichte van Totale Activa)	35,55%
Aangepaste Voorraden/Netto Financiële Schuld	130,92%
Rentedekkingsgraad (EBIT ten opzichte van Financieringskosten)	3,09

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

Er zijn bepaalde factoren die invloed kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen uit hoofde van de Obligaties na te komen. De belangrijkste risico's met betrekking tot de Emittent omvatten, zonder beperking:

- (i) De ontwikkeling van de projecten van de Groep kan worden beïnvloed omwille van verschillende redenen, waaronder vertragingen als gevolg van de niet tijdig verkrijgen van noodzakelijke vergunningen en extra bouwkosten.
- (ii) Het niet succesvol implementeren van haar ontwikkelings- en investeringsstrategie en het niet identificeren en veiligstellen van interessante toekomstige projecten tegen gunstige voorwaarden kan invloed hebben op de resultaten en marktpositie van de Groep.
- (iii) Het volume en de exitwaarde van de vastgoedprojecten van de Groep is afhankelijk van de economische, milieu- en marktomstandigheden waar de Groep actief is.
- (iv) Een ongepaste ontwikkelings- en/of beleggingsstrategie kan de vraagen bijgevolg de inkomsten van de Emittent beïnvloeden.
- (v) Wanbetaling van en geschillen met tegenpartijen (inclusief mede-ontwikkelaars) kunnen een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep.
- (vi) Indien de Groep niet in staat is om de nodige financieringen voor haar projecten veilig te stellen of niet in staat is om haar bestaande financieringsovereenkomsten tegen voldoende gunstige voorwaarden te herfinancieren, kan de Groep geconfronteerd worden met liquiditeitsproblemen die op hun beurt een impact hebben op haar zakelijke en financiële positie.
- (vii) Als holding is de Emittent in grote mate afhankelijk van de *upstreaming* van fondsen en de financiële positie van zijn dochterondernemingen.

C. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE OBLIGATIES

C.1: Wat zijn de belangrijkste kenmerken van de Obligaties?

C.1.1: Type, klasse en ISIN:

De Obligaties zijn 5:50% vastrentende groene obligaties met vervaldatum op 7 October 2026, die zullen worden uitgegeven voor een verwacht minimumbedrag van EUR 25.000.000 en een maximumbedrag van EUR 40.000.000 met International Securities Identification Number ("**ISIN**") BE0002883644.

C.1.2: Valuta, denominatie, nominale waarde, aantal uitgegeven Obligaties en looptijd:

De Obligaties zijn uitgedrukt in Euro (EUR). De Obligaties zijn in gedematerialiseerde vorm. De geplande vervaldatum van de Obligaties is 7 oktober 2026. De Obligaties hebben een gespecificeerde coupure van EUR 1.000.

C.1.3: Rechten verbonden aan de Obligaties:

Negatieve zekerheid: Zolang enige Obligatie uitstaat, zal de Emittent niet overgaan tot, en zal de Emittent ervoor zorgen dat geen enkele Materiële Dochtervennootschap (zoals hieronder gedefinieerd) overgaat tot, het vestigen van of het laten bestaan van een zekerheid op het geheel of een deel van hun huidige of toekomstige handelszaak, vorderingen, activa of inkomsten ter waarborging van enige schuld die de vorm heeft van of wordt vertegenwoordigd door obligaties, *notes*, schuldbewijzen ("*debenture*"), obligatieleningen, leningsbewijzen, certificaten of andere instrumenten die zijn of kunnen worden genoteerd of verhandeld op enige effectenbeurs of op enige effectenmarkt (met inbegrip van, zonder beperking, enige *over-the-counter*-markt) zonder tegelijkertijd of voorafgaand daaraan aan de Obligaties dezelfde zekerheid te verlenen als gecreëerd of bestaand of dergelijke andere zekerheid te verlenen die ofwel (i) niet wezenlijk minder voordelig zal zijn van de Obligatiehouders of (ii) zal worden goedgekeurd door een

buitengewone beslissing van de Obligatiehouders (de "**Obligatiehouders**"). Deze negatieve pandverbintenis doet echter geen afbreuk aan (i) zekerheden die bestonden voordat een entiteit een Materiële Dochteronderneming werd (op voorwaarde dat een dergelijke zekerheid niet werd gecreëerd of aangenomen met het oog op het feit dat een dergelijke onderneming of andere entiteit een Materiële Dochteronderneming van de Emittent zou worden en dat de hoofdsom van de gedekte schuld vervolgens niet wordt verhoogd); (ii) het recht van de Emittent om zekerheid te stellen over een bepaald actief met het oog op de financiering van dat actief in het kader van projectfinanciering die door de Groep wordt aangetrokken; en (iii) zekerheden die van rechtswege voortvloeien uit de normale bedrijfsuitoefening van de Emittent of een Materiële Dochteronderneming en die niet voortvloeien uit enige wanbetaling of nalatigheid van de Emittent of een Materiële Dochteronderneming.

"**Materiële Dochteronderneming**" betekent een Dochteronderneming (i) waarvan de activa (in elk geval berekend op een niet-geconsolideerde basis) ten minste 10% vertegenwoordigt van de geconsolideerde activa van de Groep (berekend op basis van de recentste publiek beschikbare geauditeerde en geconsolideerde jaarrekening van de Emittent die beschikbaar is op het moment van de berekening); of (ii) waaraan alle activa of passiva van een andere Dochteronderneming die, onmiddellijk voorafgaand aan die overdracht, een Materiële Dochtervennootschap was, werd overgedragen. Op de datum van het Prospectus kwalificeren Dersol Holding S.à r.l. and Eaglestone France SAS als Materiële Dochterondernemingen.

"**Dochteronderneming**" betekent, op elk moment, een bedrijf of andere entiteit waarover direct of indirect controle wordt uitgeoefend door de Emittent, of waarvan meer dan 50% van het uitgegeven aandelenkapitaal (of gelijkwaardig) eigendom is van de Emittent. "Controle uitoefenen" over een vennootschap (anders dan door de eigendom van meer dan 50 procent van het uitgegeven aandelenkapitaal (of gelijkwaardig)) betekent hier dat de andere (direct of indirect en hetzij door eigendom van aandelenkapitaal, het bezit van stemrecht, contract of andere) de bevoegdheid heeft om alle of de meerderheid van de leden van de raad van bestuur of een ander bestuursorgaan te benoemen en/of te ontslaan van deze vennootschap of anderzijds de zaken en het beleid van deze vennootschap controleert of de macht heeft om dit te doen.

Gevallen van wanprestaties: De voorwaarden van de Obligaties bevatten onder andere de volgende gevallen van wanprestatie:

- het verzuim door de Emittent om de hoofdsom van of rente op enige van de Obligaties te betalen wanneer deze verschuldigd en betaalbaar zijn en dit nalaten duurt gedurende een bepaalde periode na de datum waarop deze som verschuldigd was, behoudens bepaalde uitzonderingen;
- de Emittent is in strijd met enig financieel covenant waaraan zij onderworpen is in overeenstemming met de voorwaarden van de Obligaties en blijft in gebreke een dergelijke schending binnen een bepaalde termijn te verhelpen;
- de Emittent komt een of meer van haar andere convenanten, overeenkomsten of verbintenissen in de voorwaarden van de Obligaties niet na, hetgeen niet rechtgezet is binnen een bepaalde periode;
- kruislingse versnelling ("*cross acceleration*") of kruislingse wanprestatie ("*cross default*") onder enige andere huidige of toekomstige financiële schuld van de Emittent of van een Materiële Dochtervennootschap, op voorwaarde dat het totaalbedrag van de relevante financiële schuld gelijk is aan of meer bedraagt dan EUR 25.000.000 of het equivalent daarvan in andere munteenheden;
- een nood-, beslagleggings-, executie- of ander proces wordt geheven of afgedwongen op of tegen alle of een deel van het eigendom, de activa of de inkomsten van de Emittent of een Materiële Dochteronderneming met een totale boekwaarde van ten minste EUR 15.000.000 (of het equivalent daarvan in een andere munteenheden), behoudens bepaalde uitzonderingen;
- handhaving van enig zekerheidsbelang dat is gecreëerd of aanvaard door de Emittent of een Materiële Dochteronderneming, op voorwaarde dat het totale bedrag van de relevante financiële schuldenlast gelijk is aan of hoger is dan EUR 15.000.000 of het equivalent daarvan in andere munteenheden, behoudens bepaalde uitzonderingen;
- gerechtelijke tenuitvoerlegging door middel van een of meer vonnissen of bevelen tot betaling van een totaalbedrag van meer dan 25.000.000 EUR (of het equivalent daarvan in andere munteenheden) tegen de Emittent of een Materiële Dochteronderneming in een boekjaar en die gedurende een bepaalde periode onbevredigd blijven, behoudens bepaalde uitzonderingen;
- enige vennootschapsrechtelijke handeling, gerechtelijke procedure of andere procedure of stap wordt ondernomen met betrekking tot de ontbinding of vereffening van de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap of de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap is niet in staat haar schulden te betalen wanneer zij opeisbaar worden, wordt of is failliet verklaard, insolvent of enige insolventieprocedure wordt ingeleid door of tegen de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap;
- bepaalde reorganisaties, belangrijke wijzigingen in de activiteiten of de overdracht van activiteiten met betrekking tot de Emittent of de Groep (in zijn geheel genomen) vinden plaats;
- elke bedrijfsactie, gerechtelijke procedure of andere procedure of stap wordt ondernomen met betrekking tot de liquidatie of ontbinding van de Emittent of een van zijn Materiële Dochterondernemingen, behoudens bepaalde uitzonderingen;
- het onwettig is of wordt voor de Emittent om zijn verplichtingen uit hoofde van of met betrekking tot de Obligaties na te komen;

- de schrapping of schorsing van de verhandeling van de Obligaties op Euronext Growth gedurende 15 opeenvolgende Werkdagen ingevolge een tekortkoming van de Emittent, behoudens bepaalde uitzonderingen.

Rente: De Obligaties brengen rente op vanaf hun datum van uitgifte tegen de vaste rente van 5,50% per jaar. De rente zal jaarlijks achteraf worden betaald in gelijke termijnen elk jaar op 7 oktober. De eerste rentebetaling vindt plaats op 7 oktober 2023. Het bruto actuariel rendement van de Obligaties bedraagt 5,041%. Het netto actuariel rendement van de Obligaties bedraagt 3,409%. Het nettorendement weerspiegelt een aftrek van de Belgische roerende voorheffing tegen het huidige tarief van 30% voor Obligatiehouders die hun Obligaties aanhouden op een niet-vrijgestelde effectenrekening (N-rekening) van het effectenafwikkelingssysteem dat wordt beheerd door de Nationale Bank van België.

Terugbetaling: Onder voorbehoud van enige aankoop en annulering of vervroegde terugbetaling, zullen de Obligaties op 7 oktober 2026 (de "Vervaldatum") tegen pari worden terugbetaald. De Obligaties mogen niet worden terugbetaald naar keuze van de Emittent vóór de Vervaldatum. In het geval dat zich een controlewijziging voordoet (onder bepaalde voorwaarden) met betrekking tot de Emittent, zal elke Obligatiehouder het recht hebben om van de Emittent te eisen dat hij de Obligaties van die Obligatiehouder geheel of gedeeltelijk terugbetaalt. Indien zich bepaalde wanprestaties voordoen, kunnen Obligatiehouders een kennisgeving sturen naar de Emittent om enige Obligatie opeisbaar en betaalbaar te verklaren.

Belastingen: Alle betalingen met betrekking tot de Obligaties zullen worden gedaan zonder inhouding voor of voor rekening van een roerende voorheffing opgelegd door het Koninkrijk België of Groothertogdom Luxemburg, tenzij een dergelijke voorheffing of inhouding wettelijk verplicht is. In het geval dat een dergelijke inhouding wordt gedaan, zal de Emittent niet verplicht zijn om bijkomende bedragen te betalen om de aldus ingehouden bedragen te dekken.

Vergaderingen: De voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen voor het bijeenroepen van vergaderingen van Obligatiehouders voor het beraadslagen over aangelegenheden die in het algemeen een invloed hebben op hun belangen. Op grond van deze bepalingen is de stem van een vastgestelde meerderheid bindend voor alle Obligatiehouders, met inbegrip van Obligatiehouders die de betreffende vergadering niet hebben bijgewoond en Obligatiehouders die een van de meerderheid afwijkende stem hebben uitgebracht. De Agent en de Emittent kunnen, zonder instemming van de Obligatiehouders, overeenkomen om (i) wijzigingen aan te brengen aan de bepalingen van de Agentovereenkomst of enige overeenkomst die deze laatste aanvult die de belangen van de Obligatiehouders niet wezenlijk schaden, of (ii) wijzigingen aan te brengen aan de Obligaties, de Voorwaarden van de Obligaties, of de Agentovereenkomst die van vormelijke of technische aard zijn en worden aangebracht om een manifeste vergissing te verbeteren of om dwingende wettelijke bepalingen na te leven. Elke dergelijke wijziging is bindend voor alle Obligatiehouders en elke dergelijke wijziging zal zo snel mogelijk daarna aan de Obligatiehouders ter kennis worden gebracht.

Toepasselijk recht: Belgisch recht.

C.1.4: Rang van de Obligaties in de kapitaalstructuur van de Emittent bij insolventie:

De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en (onder voorbehoud van de bepalingen van negatieve zekerheid hierboven) niet door zekerheden gewaarborgde verbintenissen van de Emittent. De Obligaties zullen onderling in gelijke rang (*pari passu*) komen, een gelijke rang nemen met alle andere huidige en toekomstige niet door zekerheden gewaarborgde verbintenissen van de Emittent, met uitzondering van de verplichtingen die de voorkeur kunnen krijgen door wettelijke bepalingen die zowel dwingend als van algemene strekking zijn.

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

Onder voorbehoud van de toepasselijke verkoopbeperkingen zijn de Obligaties vrij overdraagbaar. In het bijzonder zijn en zullen de Obligaties niet worden geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd, en mogen ze niet worden aangeboden of verkocht binnen de Verenigde Staten, behalve in bepaalde transacties die zijn vrijgesteld van of niet onderworpen zijn aan de registratievereisten van de US Securities Act van 1933.

C.2: Waar worden de Obligaties verhandeld?

Een aanvraag werd of zal worden ingediend door (of voor) de Emittent tot toelating van de Obligaties tot verhandeling op Euronext Growth Brussels. Euronext Growth Brussels is geen gereguleerde markt in de zin van artikel 4, lid 1, punt 21, van Richtlijn 2014/65/EU.

C.3: Wat zijn de belangrijkste risico's die specifiek zijn voor de Obligaties?

Er zijn bepaalde risicofactoren die van materieel belang zijn voor het beoordelen van de risico's die aan de Obligaties verbonden zijn. De belangrijkste risico's met betrekking tot de Obligaties omvatten, zonder beperking:

- (i) De Obligaties zijn ongewaarborgde verplichtingen van de Emittent, er is geen beperking op bijkomende schuldenlast, en in een insolventiescenario zullen de Obligaties achtergesteld zijn aan elke huidige of toekomstige gewaarborgde schuld van de Emittent en aan elke huidige of toekomstige (gewaarborgde of ongewaarborgde) schulden van de Dochterondernemingen van de Emittent.
- (ii) De Emittent is mogelijk niet in staat om rente te betalen of om de Obligaties terug te betalen op de vervaldag of in geval van een wanprestatie of controlewijziging;
- (iii) De Emittent en zijn Dochterondernemingen kunnen in de toekomst aanzienlijk meer schulden aangaan die het vermogen van de Emittent om de Obligaties terug te betalen kunnen aantasten;
- (iv) De toewijzing van de opbrengsten aan In Aanmerking Komende Activa (zoals hieronder gedefinieerd) door de Emittent voldoet mogelijk niet aan de verwachtingen van beleggers (inclusief groene of duurzame prestatiedoelstellingen) en is mogelijk niet afgestemd op toekomstige richtlijnen en/of regelgevende of wettelijke criteria, die de waarde van de Obligaties negatief kunnen beïnvloeden;
- (v) De Obligaties kunnen worden terugbetaald vóór de vervaldag en beleggers zijn mogelijk niet in staat om de terugbetalingsopbrengsten te beleggen tegen een vergelijkbaar rendement;
- (vi) De uitgifteprijs en/of de aanbestedingsprijs van de Obligaties omvat bepaalde vergoedingen en commissies die door beleggers moeten worden betaald en die een negatief effect kunnen hebben op de waarde van de Obligaties;
- (vii) Er is momenteel geen actieve handelsmarkt voor de Obligaties en de Obligaties zijn blootgesteld aan secundaire marktrisico's;
- (viii) De Obligaties zijn vastrentende obligaties die zijn blootgesteld aan renterisico's als gevolg van veranderingen in de marktrente en inflatie.

D. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN OBLIGATIES EN DE TOELATING TOT DE HANDEL OP EEN GEREGLIMENTEERDE MARKT

D.1: Onder welke voorwaarden en tijdschema kan ik in de Obligaties beleggen?

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

Aanbiedingsperiode: Deze uitgifte van Obligaties wordt enkel in België aan het publiek aangeboden (een "**Openbaar Aanbod**"). De Emittent geeft zijn toestemming voor het gebruik van dit Prospectus voor een openbaar aanbod tot op de laatste dag van de inschrijvingsperiode, die loopt van 26 september 2022 om 9 uur (CET) tot, onder voorbehoud van vervroegde sluiting, 30 september 2022 om 17.30 uur (CET) inbegrepen (de "**Inschrijvingsperiode**") in België, door elke financiële tussenpersoon die krachtens MiFID II erkend is om dergelijke aanbiedingen te organiseren (een "**Erkende Aanbieder**"). Vroegtijdige afsluiting van de Inschrijvingsperiode zal ten vroegste plaatsvinden op 26 september 2022 om 17.30 uur (CET) (de "**Minimale Verkoopperiode**"). In geval van vroegtijdige afsluiting van de Inschrijvingsperiode, zal een kennisgeving zo snel mogelijk (en uiterlijk op de Werkdag na de datum van vroegtijdige afsluiting) worden gepubliceerd op de websites van de Emittent (www.eaglestone.group) en de Enige Manager (www.belfius.be/obligatie-eaglestone-2022 (Nederlandstalige versie) and www.belfius.be/obligation-eaglestone-2022 (Franstalige versie))⁶. Deze kennisgeving zal de datum en het uur van de vervroegde afsluiting vermelden. In bepaalde omstandigheden zal een aanvulling op het Prospectus worden gepubliceerd.

Minimum- en Maximumbedrag: Het Openbaar Aanbod en de uitgifte van de Obligaties is onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die zijn vastgelegd in een inschrijvingsovereenkomst tussen de Manager en de Emittent, die gebruikelijk zijn voor dit type transactie. Het minimumbedrag voor de Obligaties is EUR 25.000.000 en het maximale bedrag voor de Obligaties is EUR 40.000.000. Het uiteindelijke totale nominale bedrag van de Obligaties (het "**Totaal Nominale Bedrag**") zal door de Emittent worden bepaald in geval van vroegtijdige beëindiging (zoals hierboven beschreven) in overeenstemming met bepaalde criteria. In voorkomend geval kan, na de beslissing van de Emittent met toestemming van de Enige Manager (rekening houdend met de vraag van beleggers), het maximale nominale bedrag van de Obligaties worden verhoogd, aan het einde (of bij de vervroegde afsluiting) van de Inschrijvingsperiode. In dat geval wordt een aanvulling op het Prospectus gepubliceerd. Het Totaal Nominale Bedrag wordt zo snel mogelijk na het einde (of de vervroegde afsluiting) van de Inschrijvingsperiode door de Emittent gepubliceerd op zijn website (in de sectie gericht aan beleggers) (www.eaglestone.group) en op de website van de Enige Manager (www.belfius.be/obligatie-eaglestone-2022 (Nederlandstalige versie) and www.belfius.be/obligation-eaglestone-2022 (Franstalige versie)). Indien er aan het einde van de Inschrijvingsperiode onvoldoende vraag is van beleggers om het minimale nominale bedrag aan Obligaties uit te geven, behoudt de Emittent zich het recht voor om (in overleg met de Enige Manager) (i) de uitgifte van de relevante Obligaties te annuleren, in welk geval een kennisgeving zal worden gepubliceerd op de website van de Emittent (www.eaglestone.group) en de website van de Enige Manager (www.belfius.be/obligatie-eaglestone-2022 (Nederlandstalige versie) and www.belfius.be/obligation-eaglestone-2022 (Franstalige versie))⁷ en zal de Emittent een aanvulling op het Prospectus uitgeven; of (ii) een dergelijk nominaal minimumbedrag te verlagen door een aanvulling op het Prospectus uit te geven.

⁶ De informatie op de websites maakt geen deel uit van het prospectus en is niet onderzocht of goedgekeurd door de CSSF.

⁷ De informatie op de websites maakt geen deel uit van het prospectus en is niet onderzocht of goedgekeurd door de CSSF.

Uitgifteprijs: De uitgifteprijs is 101,625% van het nominale bedrag voor elk van de Obligaties (de "**Uitgifteprijs**"). Deze prijs is inclusief de volgende commissies ten voordele van de Enige Manager:

- beleggers die geen Gekwalificeerde Beleggers zijn (zoals hieronder gedefinieerd) (de "**Particuliere Beleggers**") zullen een verkoop- en distributiecommissie betalen van 1,625% (de "**Commissie voor Particuliere Beleggers**"); en
- beleggers die gekwalificeerde beleggers zijn zoals gedefinieerd in de Prospectusverordening (de "**Gekwalificeerde Beleggers**") betalen een commissie gelijk aan de Commissie voor Particuliere Beleggers, in voorkomend geval verminderd met een korting van maximaal 0,75% zoals bepaald door de Enige Manager naar zijn eigen inzicht (de "**Commissie voor Gekwalificeerde Beleggers**", en samen met de Commissie voor Particuliere Beleggers, de "**Commissies**") (een dergelijke korting wordt niet verleend aan Gekwalificeerde Beleggers die optreden als financiële tussenpersoon in het kader van onafhankelijk beleggingsadvies of portefeuillebeheer (zoals gedefinieerd in MiFID II)).

Overinschrijving: in geval van overinschrijving kan een vermindering toegepast worden, d.w.z. de inschrijvingen zullen proportioneel worden teruggeschroefd, met een toewijzing van een veelvoud van EUR 1.000, en in de mate van het mogelijke (d.w.z. voor zover er niet meer beleggers zijn dan Obligaties), een minimaal nominaal bedrag van EUR 1.000, wat het minimale inschrijvingsbedrag is voor beleggers. Inschrijvers kunnen verschillende kortingspercentages worden toegekend met betrekking tot de bedragen waarop zij hebben ingeschreven, afhankelijk van de financiële tussenpersoon via welke zij op de Obligaties hebben ingeschreven. Particuliere Beleggers worden daarom aangemoedigd om in te schrijven op de Obligaties op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode vóór 17.30 uur (CET) om zich ervan te verzekeren dat hun inschrijving in aanmerking wordt genomen wanneer de Obligaties worden toegekend, onder voorbehoud, naargelang het geval, van een evenredige vermindering van hun inschrijving.

Betaling en levering van de Obligaties: elke betaling door een inschrijver op de Obligaties in verband met de inschrijving op Obligaties die niet toegewezen zijn, zal binnen zeven werkdagen na de datum van betaling worden terugbetaald in overeenstemming met de regelingen die zijn getroffen tussen deze relevante inschrijver en de relevante financiële tussenpersoon, en de relevante inschrijver heeft geen recht op enige rente met betrekking tot dergelijke betalingen.

Potentiële inschrijvers zullen door de toepasselijke financiële tussenpersoon in kennis worden gesteld van hun toewijzingen van Obligaties in overeenstemming met de regelingen die tussen deze financiële tussenpersoon en de toekomstige inschrijver van kracht zijn. De Obligaties worden gestort en geleverd op 7 oktober 2022. De betaling voor de Obligaties moet uiterlijk op of vóór 7 oktober 2022 (de "**Uitgiftedatum**") worden ontvangen en kan alleen plaatsvinden door middel van debitering van een depositorekening. Op of rond de Uitgiftedatum wordt de effectenrekening van de beleggers gecrediteerd met het relevante aantal aangekochte en aan hen toegewezen Obligaties.

D.1.2: Het distributieplan:

De beoogde allocatiestructuur voor de plaatsing van de Obligaties zal de volgende zijn, wijzigbaar in onderling overleg tussen de Enige Manager en de Emittent:

- 75% van het nominale bedrag van de uit te geven Obligaties zal naar beste vermogen uitsluitend bij Particuliere Beleggers worden geplaatst in het eigen retail- en private banking-netwerk van de Enige Manager (zulke Obligaties, de "**Particuliere Beleggers Obligaties**"); en
- 25% van het nominale bedrag van de uit te geven Obligaties zal naar beste vermogen worden geplaatst bij externe distributeurs en/of Gekwalificeerde Beleggers (zulke Obligaties, de "**Gekwalificeerde Beleggers Obligaties**").

Indien bij het afsluiten van de Inschrijvingsperiode en na de bepaling van het Totaal Nominaal Bedrag van de Obligaties:

- Particuliere Beleggers Obligaties ongeplaatst blijven, heeft de Enige Manager het recht (maar niet de verplichting) om dergelijke ongeplaatste Obligaties toe te wijzen aan niet-toegewezen orders ontvangen van externe distributeurs en/of Gekwalificeerde Beleggers; en
- eventuele Gekwalificeerde Beleggers Obligaties ongeplaatst blijven, heeft de Enige Manager het recht (maar niet de verplichting) om dergelijke ongeplaatste Obligaties toe te wijzen aan niet-toegewezen orders ontvangen van Particuliere Beleggers in zijn retail- en private banking-netwerk.

D.1.3: Een schatting van de totale kosten van de uitgifte en/of het aanbod, met inbegrip van de geraamde kosten die door de Emittent aan de belegger in rekening worden gebracht

Alle kosten die de Emittent maakt met betrekking tot de uitgifte van de Obligaties (met inbegrip van de kosten van juridische erelonen, de commissaris, Euronext Growth Brussels, de Agent, de CSSF en overeengekomen kosten in verband met marketing en, om twijfel te voorkomen, exclusief de Commissies) zijn ten laste van de Emittent en worden geschat op ongeveer EUR 443.700. De volgende kosten worden uitdrukkelijk aan de beleggers in rekening gebracht wanneer zij inschrijven op de Obligaties: (i) Particuliere Beleggers betalen de Commissie voor Particuliere Beleggers (zoals hierboven beschreven) en Gekwalificeerde Beleggers betalen de relevante Commissie voor Gekwalificeerde Beleggers (zoals hierboven beschreven); (ii) eventuele kosten (overdrachtskosten, bewaarnemingskosten, enz.) die de betrokken financiële tussenpersoon van de belegger in rekening kan brengen; (iii) extra kosten en

uitgaven die aan de betrokken financiële tussenpersoon verschuldigd kunnen zijn bij de uitoefening van de *put* optie in geval van controlewijziging via een financiële tussenpersoon (andere dan de agent). De financiële diensten met betrekking tot de uitgifte en de levering van de Obligaties worden gratis verleend door de Enige Manager. Beleggers moeten zich informeren over de kosten die hun financiële instellingen hen in rekening kunnen brengen.

D.2: Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

D.2.1: Het gebruik en het geraamde nettobedrag van de opbrengsten

De netto-opbrengst van de uitgifte van Obligaties zal naar verwachting EUR 24.556.300 bedragen in het geval van een Totaal Nominaal Bedrag van EUR 25.000.000 en EUR 39.556.300 in het geval van een Totaal Nominaal Bedrag van EUR 40.000.000 (na aftrek van kosten en uitgaven) en zal door de Emittent worden aangewend om geheel of gedeeltelijk een portefeuille van activa, projecten en activiteiten te financieren of te herfinancieren die bijdragen aan de ESG-strategie (*environmental, social and governance*) van de Emittent op basis van de ontvankelijkheidscriteria die uiteengezet zijn in het Green Finance Framework (de "**In Aanmerking Komende Activa**").

D.2.2: Een indicatie of het aanbod onderworpen is aan een acceptatieovereenkomst op basis van een vaste verbintenis, met vermelding van elk deel dat niet wordt gedekt

De Enige Manager is, ingevolge een inschrijvingsovereenkomst gedateerd op of rond de datum van het Prospectus, met de Emittent overeengekomen om, onder bepaalde voorwaarden, "naar beste vermogen" de Obligaties bij derden te plaatsen tegen de Uitgifteprijs (verminderd met een korting, indien van toepassing), zonder een vaste verbintenis.

D.2.3: Een indicatie van de meest materiële belangenconflicten met betrekking tot het Aanbod of de toelating tot de handel

De Enige Manager en zijn gelieerde ondernemingen hebben een algemene zakelijke relatie en/of specifieke zakelijke transacties met de Emittent en andere bedrijven van de Groep aangegaan of kunnen deze in de toekomst aangaan en kunnen bepaalde diensten aanbieden aan de Emittent en andere bedrijven van de Groep in hun hoedanigheid van dealer of in een andere hoedanigheid. Op de datum van dit Prospectus verstrekt de Enige Manager onder meer betalingsdiensten, beleggingen van liquiditeiten, kredietfaciliteiten, bankgaranties en assistentie met betrekking tot obligaties en gestructureerde producten aan de Emittent waarvoor bepaalde vergoedingen en provisies worden betaald. Op de datum van dit Prospectus bedraagt de totale bestaande financiële schuld van de Groep die uitstaat tegenover de Enige Manager ongeveer EUR 45.720.000.