



Publiek Aanbod Obligaties VGP NV

VGP NV is de holdingvennootschap boven een vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten.

We zetten de voornaamste kenmerken voor u op een rij:

- Dit is een publiek aanbod van obligaties met een looptijd van 7 jaar en 6 maanden uitgegeven door VGP NV.
- Voor een verwacht bedrag van minimum EUR 175.000.000 en maximum EUR 225.000.000, met Coupures van EUR 1.000.
- De Uitgifteprijs is vastgesteld op 101% per Coupure, namelijk EUR 1.010 per Coupure.
- Door in te tekenen op dit product leent u geld aan de Emittent die zich er toe verbindt om bepaalde bedragen als interest te betalen en op de Eindvervaldag 100% van het belegde bedrag in euro, namelijk EUR 1.000 per Coupure terug te betalen.
- Jaarlijkse Coupon van 3,50% bruto, namelijk EUR 35,00 (bruto) per Coupure. De eerste Coupon is kort en betaalbaar op 19 maart 2019.
- Op basis van de Uitgifteprijs van 101% (EUR 1.010 per Coupure) en uitgaand van een terugbetaling tegen 100% op de Eindvervaldag, bedraagt het Actuarieel Bruto Rendement 3,349%. Dit is een Actuarieel Netto Rendement van 2,304% na aftrek van de roerende voorheffing van 30%.
- De Obligaties zijn verbintenissen van een holdingvennootschap waardoor haar verbintenissen **feitelijk achtergesteld zijn aan enige door een zekerheid gevrijwaarde schuld of eerder vervallende schuld van de Emittent, en effectief structureel achtergesteld zijn aan de aanzienlijke schulden van de Joint Venture, de dochterondernemingen van de Joint Venture en de leden van de Groep (andere dan de Emittent).**
- Omdat een emittent van een obligatie-uitgifte in gebreke kan blijven, is het voor potentiële beleggers van belang in hun beleggingen een degelijke spreiding inzake instrumenten en tegenpartijen aan te houden.

Dit product (de "Obligaties") is een schuldinstrument. Een belegging in de Obligaties houdt bepaalde risico's in. Alvorens een beslissing te nemen om te beleggen in de Obligaties dienen potentiële beleggers kennis te nemen van de productfiche en het gehele Prospectus en in het bijzonder de sectie Risicofactoren (onder Deel I 'Samenvatting' op pagina 21 en volgende en onder Deel II 'Risicofactoren' op pagina 36 en volgende van het Prospectus). Door in te schrijven op de Obligaties leent de belegger geld aan de Emittent die zich ertoe verbindt om een jaarlijkse interest te betalen en op de Eindvervaldag 100% van het belegde bedrag (zonder Plaatsingscommissie) terug te betalen, namelijk EUR 1.000 per Coupure. In geval van faillissement van, of wanprestatie door de Emittent lopen beleggers het risico om de bedragen waarop zij recht zouden hebben, niet terug te krijgen en het belegde bedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. De Obligaties zijn bestemd voor beleggers die in staat zijn om de rentevoeten te beoordelen in het licht van hun kennis en financiële ervaring en dienen, indien nodig, professioneel advies in te winnen. Elk besluit om te beleggen in de Obligaties moet uitsluitend worden genomen op basis van de gegevens in het Prospectus (inclusief de sectie over Risicofactoren) en meer algemeen op basis van bepaalde risico's die een impact kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen met betrekking tot de Obligaties na te komen en de marktrisico's die verbonden zijn aan de Obligaties.

Over VGP (bron: VGP NV)

"Industrial parks."

VGP (www.vgpparks.eu) is een zuiver op logistiek vastgoed gerichte Europese groep (de Groep) gespecialiseerd in de verwerving, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten. Het doel van de Groep is om een toonaangevende pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar, eigenaar en beheerder van hoogwaardig logistiek en lichtindustriële vastgoed te worden. Om dit doel te bereiken, concentreert de Groep zich op (i) strategisch gelegen terreinen die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijvenparken van een bepaalde omvang zodat een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank kan worden opgebouwd op toplocaties; (ii) streven naar optimalisering van de operationele prestaties van de portefeuille en de activiteiten van onze huurders via toegewijde teams die diensten aanbieden op het gebied van ontwikkelingsactiviteiten en activa- en vastgoedbeheer; en (iii) het verder laten groeien van de 50:50 joint venture met Allianz Real Estate, met als doel een platform van nieuwe logistieke en industriële gebouwen van topkwaliteit uit te bouwen, met een belangrijke focus op uitbreiding in zijn kernmarkt Duitsland en in enkele sterk groeiende Centraal en Oost-Europese markten, met het oog op een stabiel, inkomstengedreven rendement met de kans op kapitaalwaardestijging.



De Groep bouwt en ontwikkelt hoogwaardig logistiek vastgoed en bijbehorende kantoren voor eigen rekening en voor rekening van haar VGP European Logistics Joint Venture, die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. De Groep beschikt over een "in-house" team dat alle activiteiten van het volledig geïntegreerde businessmodel beheert, gaande van de identificatie en de aankoop van de grond tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële klanten en het vastgoedvermogensbeheer, vastgoedbeheer en facility management.



De Groep heeft zich tijdens de laatste jaren ontwikkeld als een toonaangevende gespecialiseerde ontwikkelaar van logistiek vastgoed in Duitsland, Spanje en de Centraal-Europese regio. Ondanks de recente verdere geografische expansie o.a. naar Nederland en Italië, zal Duitsland wellicht de belangrijkste markt voor de Groep blijven, in de nabije toekomst, gezien zijn economisch belang in Europa.

Sinds mei 2016 onderging het risicoprofiel van de Groep een substantiële wijziging door het aangaan van een 50:50 Joint Venture met Allianz Real Estate, de vastgoedafdeling van Allianz, één van de grootste verzekeraars ter wereld. De nieuwe Joint Venture fungeert als een exclusief vehikel om

inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije te verwerven. VGP oefent het operationeel management uit van de Joint Venture als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager. Het startsein van deze langdurige samenwerking met Allianz Real Estate werd gegeven op 31 mei 2016 en sindsdien verwierf de Joint Venture, via vier closings, reeds in totaal 25 VGP parken (60 gebouwen).

De transactiewaarde van de eerste vier closings bedroeg in totaal meer dan EUR 1,16 miljard, waaruit een netto-opbrengst van EUR 647,8 miljoen werd ontvangen.

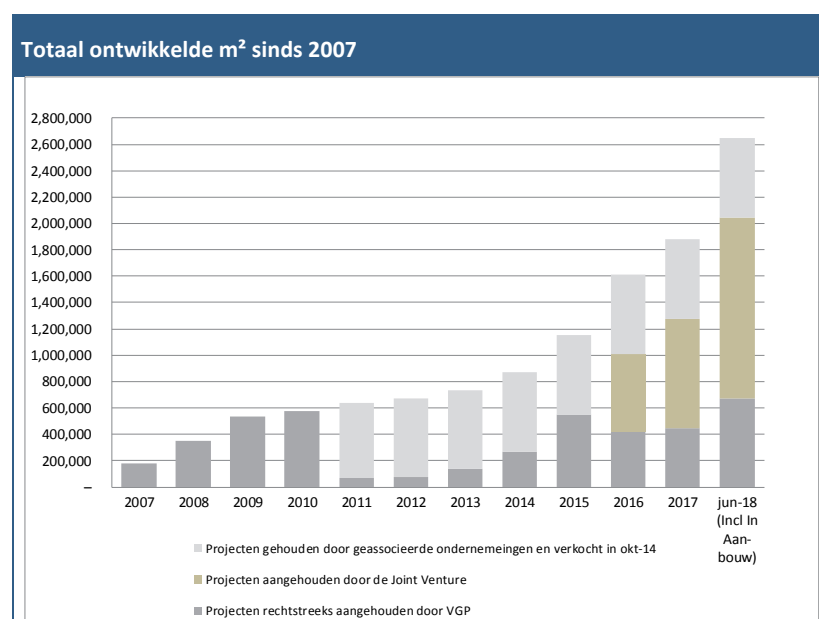
De Joint Venture is van aanzienlijk strategisch belang voor de Groep. Deze structuur laat VGP toe haar initieel geïnvesteerde eigen middelen (gedeeltelijk of geheel) te recupereren eenmaal deze projecten worden verkocht aan de Joint Venture. De vrijgekomen financiële middelen zullen worden geherinvesteerd in de verdere groei van de ontwikkelingspijplijn en zodoende VGP toelaten zich verder te concentreren op haar kernactiviteit, namelijk deze van vastgoedontwikkeling. Tenslotte zal VGP een belang van 50% behouden in een groeiende logistieke vastgoedportefeuille, die een recurrente kasstroom zal genereren waaruit dividenden betaald kunnen worden.



De huidige eigen vastgoedportefeuille (zonder de Joint Venture) bestaat uit 9 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 320.122 m² met bijkomend 22 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 454.940 m² verhuurbare oppervlakte, waarvan er 9 gebouwen (100.435 m²) ontwikkeld worden voor rekening van de Joint Venture. Daarnaast bezit VGP gedeeltelijk via haar Joint Venture 63 afgewerkte gebouwen die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 1.269.614 m².

De gesecuriseerde landbank per 30 juni 2018 bedraagt 3.335.260 m² waarvan 1.896.006 m² (57%) in volle eigendom. Deze landbank laat VGP toe om naast de huidige opgeleverde projecten en projecten in aanbouw nog bijkomend circa 1.575.000 m² te ontwikkelen. Tijdens de maand juli 2018 werden reeds 267.013 m² van deze gesecuriseerde grondstukken verworven waardoor het percentage van de grondstukken in volle eigendom versus de gesecuriseerde grondstukken steeg naar 65%.

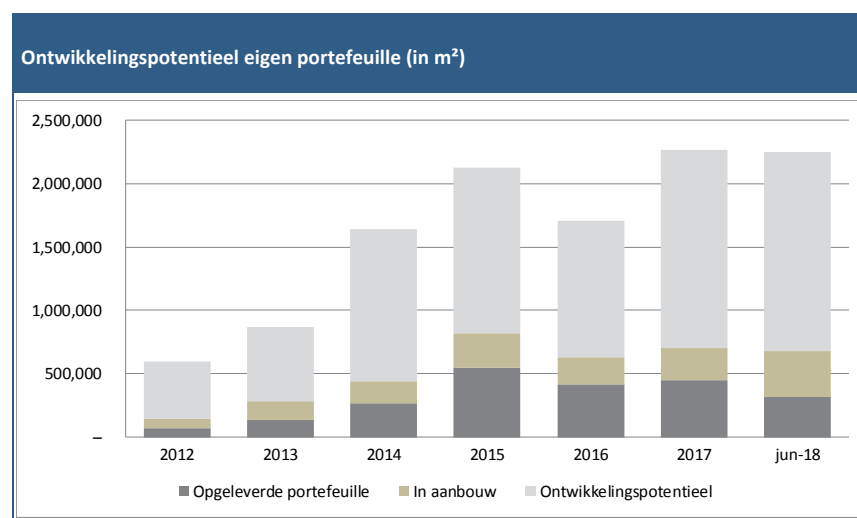
Grafiek 1 – Totaal ontwikkelde m² sinds 2007



Bron: VGP

Nota Bene: De grafiek toont de totale verhuurbare oppervlakte ontwikkeld door de Groep sinds 2007. Hoewel sommige van deze gebouwen zijn verkocht in 2014 (en eerder overgedragen aan de verbonden ondernemingen) en de Groep geen eigendom meer heeft over deze gebouwen, is de Emittent van mening dat de grafiek een getrouw beeld weergeeft van de feitelijke ontwikkelingsactiviteiten van de Groep over de betreffende periode. Voor alle duidelijkheid, de in lichtgrijs gekleurde vlakken zijn, met ingang van de datum van het Prospectus, niet langer, op een of andere wijze in eigendom van de Groep. De in het groen gekleurde vlakken zijn eigendom van de Joint Venture en dus worden indirect voor 50% door de Groep aangehouden.

Grafiek 2 – Ontwikkelingspotentieel (eigen portefeuille)



Bron: VGP

De kerncijfers (geconsolideerd) van VGP NV (in duizenden EUR) onder IFRS:

	Periode afgesloten op		Halfjaar afgesloten op	
	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2017	30/06/2018
Bruto huuropbrengsten	16.806	17.046	9.111	8.970
Netto resultaat	91.286	95.995	62.457	74.789
Totaal vaste activa	550.262	392.291	500.186	515.932
Geldmiddelen en kasequivalenten	71.595	30.269	141.545	127.529
Groepen activa aangehouden voor verkoop	132.263	441.953	190.227	115.052
Totaal activa	871.594	1.032.553	1.022.435	1.043.556
Totaal eigen vermogen	390.305	466.230	432.692	505.711
Totaal verplichtingen	481.289	566.323	589.743	537.845
Gearing ratio (netto schulden/ totaal activa)	39,4%	42,3%	34,9%	33,8%

(Bron: VGP NV)

Specificaties

EFFECTEN	• ISIN code: BE0002611896 • Common code: 187793777 • Het totaal uitgiftebedrag is tussen een minimum van EUR 175.000.000 en een maximum van EUR 225.000.000; meer info over het uitgiftebedrag vindt u in Deel XII 'Inscrijving en Verkoop' van het Prospectus onder de hoofding 'Gecumuleerd nominaal bedrag'.
STATUUT EN VORM VAN DE OBLIGATIES	De gedematerialiseerde Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en niet door zekerheden gedekte verplichtingen van de Emittent, nemen onderling gelijke rang aan (pari passu) en zullen onderling te allen tijde gelijke rang (pari passu) aannemen, zonder enige voorrang in verhouding tot elkaar, en nemen gelijke rang met alle andere bestaande en toekomstige niet door zekerheden gedekte en niet-achtergestelde verplichtingen van de Emittent, zoals beschreven in het Prospectus.
EMITTENT	VGP NV, opgericht naar Belgisch recht.
RATINGS	De Emittent en de Obligaties hebben geen kredietrating, en de Emittent heeft niet de intentie een kredietrating aan te vragen voor zichzelf en/of de Obligaties op een later moment.
DOELSTELLING VAN HET AANBOD	De netto-opbrengst van de uitgifte van de Obligaties, waarvan wordt verwacht dat deze ongeveer EUR 223,1 miljoen zal bedragen voor een nominaal bedrag van EUR 225 miljoen zal worden gebruikt om het geheel of een deel van de uitstaande schuld van de Emittent onder de Obligatie 2018 terug te betalen op de vervaldatum van de Obligatie 2018, d.w.z. op 6 december 2018, voor een bedrag van EUR 75 miljoen. Het resterende saldo moet worden gebruikt voor de aankoop van ontwikkelingsgrond op bestaande en nieuwe markten, nl. in Nederland en Italië (voor een bedrag van EUR 80 miljoen) en om de ontwikkeling van nieuwe projecten op ontwikkelingsgronden verder te financieren (voor een bedrag van EUR 68,1 miljoen).
ROL KBC BANK NV	Lead Manager, Agent en Berekeningsagent.
ALLOCATIE	Allocatie. KBC Bank NV (CBC Banque SA en KBC Securities NV inbegrepen) werd aangesteld door de Emittent om deze uitgifte, zoals nader bepaald in het Prospectus, te plaatsen. Vervroegde afsluiting van het publieke aanbod is mogelijk ten vroegste om 17u30 van de eerste dag van de Inschrijvingsperiode, namelijk op 7 september 2018. KBC Bank NV zal vanaf de start van de Inschrijvingsperiode en op enige datum daarna tijdens de inschrijvingsperiode de mogelijkheid hebben om in overleg met de Emittent de registratie van orders stop te zetten via de publicatie van een bericht tot afsluiting van de verkoop op de website www.bolero.be/nl/vgp. Datzelfde bericht zal eveneens gepubliceerd worden op de website van de Emittent, www.vgpparks.eu/investors/en/bonds. Herallocatie. Alle inschrijvingen die geldig werden ingediend door particuliere beleggers bij KBC Bank NV (CBC Banque SA en KBC Securities NV inbegrepen), moeten worden aanvaard met dien verstande dat in geval van overinschrijving, een vermindering van toepassing kan zijn, d.i. de inschrijvingen proportioneel zullen worden herleid, met een toewijzing van een veelvoud van EUR 1.000 en, in de mate van het mogelijke, een minimaal nominaal bedrag van EUR 1.000, hetgeen overeenstemt met de Coupures van de Obligaties. Een nominaal bedrag van maximum EUR 50.000.000 zal worden voorbehouden voor particuliere beleggers die inschrijven via KBC Bank NV (CBC Banque SA en KBC Securities NV inbegrepen). In geval van overinschrijving zullen deze inschrijvingen proportioneel herleid worden ten aanzien van het maximum nominaal bedrag van EUR 50.000.000. Indien het verwachte uitgiftebedrag van maximum EUR 225.000.000 behaald wordt, zal een nominaal bedrag van minimum EUR 175.000.000 worden voorbehouden voor gekwalificeerde beleggers ("Qualified Investors"). De Lead Manager is niet verantwoordelijk voor de allocatie- en herallocatie-criteria die desgevallend door andere financiële tussenpersonen worden toegepast. Allocatiepercentages kunnen dus ook verschillen afhankelijk van de financiële tussenpersoon bij wie de beleggers hebben ingeschreven. Potentiële beleggers worden verzocht om de toewijzingsprocedure te lezen in Deel XII 'Inscrijving en Verkoop' van het Prospectus onder de hoofdingen 'Vervroegde afsluiting en vermindering van de Obligaties- toewijzing en overinschrijving van de Obligaties'.
UITGIFTEDATUM	19 september 2018
EINDVERVALDAG	19 maart 2026, behoudens vervroegde terugbetaling.
DOCUMENTATIE	De Obligaties werden gedocumenteerd onder een prospectus gedateerd op 4 september 2018 en goedgekeurd door de <i>Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten</i> (de "FSMA") op 4 september 2018 (het "Prospectus"). Potentiële beleggers worden verzocht het Prospectus aandachtig te lezen en hun beslissing om te beleggen in de Obligaties uitsluitend

te baseren op de inhoud ervan en vooral op de inhoud van Deel II 'Risicofactoren'. Dit document is gratis verkrijgbaar bij Bolero Orderdesk (0800 628 16) of kan geraadpleegd worden op de website van Bolero (www.bolero.be/nl/vgp), op de website van de Emittent (www.vgpparks.eu/investors/en/bonds) en de website van Euronext Brussels (www.euronext.com). Het Prospectus werd goedgekeurd in het Engels. Het Prospectus is ook beschikbaar in het Nederlands en een samenvatting is beschikbaar in het Frans.

TOEPASSELIJK RECHT

Belgisch recht

Opbrengst

UITGIFTEPRIJS

101% per Coupure, namelijk EUR 1.010 per Coupure.

TERUGBETALING OP
EINDVERVALDAG

Op de Eindvervaldag heeft de belegger recht op terugbetaling van 100% van het nominale bedrag (zonder Plaatsingscommissie), namelijk EUR 1.000 per Coupure, behalve in geval van faillissement of wanbetaling van de Emittent.

De Obligaties kunnen in geval van een controlewijziging vervroegd worden terugbetaald naar keuze van de Obligatiehouders (meer informatie hierover vindt u onder "[Vervroegde terugbetaling op verzoek van de Obligatiehouders](#)").

RENDEMENT

- Jaarlijkse Coupon van 3,50% bruto per Coupure namelijk EUR 35,00 per Coupure. De jaarlijkse Coupon zal worden aangepast in het geval van een step-up of step-down (zoals hieronder gedefinieerd).
- Actuarieel bruto rendement van 3,349% gebaseerd op een Uitgifteprijs van 101% en uitgaand van een terugbetaling tegen 100% op de Eindvervaldag. Na aftrek van de roerende voorheffing van 30% verkrijgt men een actuariel netto rendement van 2,304%.

CONTROLEWIJZIGING STEP-
UP/STEP-DOWN WIJZIGING

De coupon wordt verhoogd met 0,50% per jaar in het geval van een Controlewijziging Step-Up Wijziging. Deze verhoging vindt plaats indien en zolang de Controlewijziging Step-Up Wijziging zich voordoet en dit vanaf (en met inbegrip van) de interestperiode die begint op de eerstvolgende Interestbetaaldatum. De coupon wordt vervolgens verminderd met 0,50% per jaar vanaf (en met inbegrip van) de interestperiode die begint op de eerste Interestbetaaldatum die volgt op een Controlewijziging Step-Down Wijziging. Indien een Controlewijziging Step-Up Wijziging en een Controlewijziging Step-Down Wijziging zich voordoen tijdens dezelfde interestperiode, dan zal er enkel een verhoging van de coupon met 0,50% per jaar plaatsvinden voor (en met inbegrip van) de interestperiode die begint op de eerstvolgende Interestbetaaldatum en zal de coupon daaropvolgend verlaagd worden met 0,50% per jaar vanaf en met inbegrip van de interestperiode die begint op de eerste Interestbetalingsdatum volgend op de interestperiode waarvoor de verhoging werd doorgevoerd.

Controlewijziging Step-Up Wijziging: indien de Aandeelhoudersgoedkeuringsvereiste niet vervuld is op 31 december 2018, dan wordt de coupon verhoogd met 0,50% per jaar.

Hier betekent de **Aandeelhoudersgoedkeuringsvereiste** het volgende: de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent heeft de mogelijkheid van vervroegde terugbetaling op vraag van de Obligatiehouders na Controlewijziging goedgekeurd, de besluiten zijn neergelegd bij de griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel en de Agent wordt hiervan ten laatste op 31 december 2018 op de hoogte gebracht.

Controlewijziging Step-Down Wijziging: de situatie waarbij de Aandeelhoudersgoedkeuringsvereiste is vervuld, volgend op een Controlewijziging Step-Up Wijziging, waarbij de coupon opnieuw verlaagd wordt met 0,50% per jaar.

Voor de gedetailleerde beschrijving van deze mechanismen verwijzen we naar Deel IV 'Voorwaarden van de Obligaties' van het Prospectus.

VERVROEGDE
TERUGBETALING OP
VERZOEK VAN DE
OBLIGATIEHOUDERS

De Obligatiehouders hebben het recht een vervroegde Terugbetaling van de Obligaties te eisen wanneer een controlewijziging zich voordoet. Een "**Controlewijziging**" doet zich voor wanneer (i) een bepaalde persoon met uitzondering van de Referentie Aandeelhouders of (ii) een groep van personen met uitzondering van de Referentie Aandeelhouders, handelend in onderling overleg en de Controle verwerft over de Emittent waarbij:

"**Controle**" betekent (A) de bevoegdheid om (i) meer dan 50% van de stemrechten die zouden kunnen worden uitgebracht worden tijdens een algemene vergadering uit te oefenen of de uitoefening daarvan te bepalen, (ii) een doorslaggevende invloed uit te oefenen op de benoeming of het ontslag van alle of een meerderheid van de bestuurders van de Emittent (met inbegrip van, maar niet beperkt tot het recht om, op grond van de statuten of krachtens overeenkomsten bekend aan de Emittent, de meerderheid van de bestuurders van de

Emittent voor te dragen), of (iii) een beslissende invloed uit te oefenen op het operationele en financiële beleid van de Emittent waaraan de bestuurders of andere gelijkwaardige functionarissen van de Emittent moeten voldoen, of (B) de verwerving of het houden van een aantal stemrechten, zelfs indien dergelijk aantal minder is dan 50% van de uitstaande stemrechten in de Emittent, wanneer deze verwerving of aanhouding geresulteerd heeft in een verplicht openbaar bod over het geheel van de uitstaande aandelen van de Emittent.

Handelend in onderling overleg doet zich voor wanneer een groep van personen, op basis van een formele of informele overeenkomst, actief samenwerken door middel van directe of indirecte verwerving van aandelen van de Emittent, met als doel de controle over de Emittent te verwerven.

De **Referentie Aandeelhouders** zijn (i) VM Invest NV, (ii) Van Malderen Bart, (iii) Little Rock SA, (iv) Jan Van Geet, (v) Alsgard SA, en (vi) Comm. VA VGP MISV.

Wanprestatie. De Obligaties kunnen naar aanleiding van een wanprestatie van de Emittent vervroegd worden terugbetaald op vraag van de Obligatiehouders door middel van een schriftelijk bericht aan de Emittent met kopie aan de betaalagent, KBC Bank NV.

De voorwaarden en de praktische modaliteiten van deze mogelijkheden van vervroegde terugbetaling door de Obligatiehouders worden beschreven in Deel IV 'Voorwaarden van de Obligaties' van het Prospectus.

Risico

Hieronder worden de voornaamste risicofactoren opgelijst. Deze lijst bevat niet alle mogelijke risico's en bijgevolg dienen beleggers die gedetailleerde informatie wensen over de risicofactoren en over de verkoopbeperkingen aandachtig het Prospectus te lezen, in het bijzonder Deel II 'Risicofactoren'.

VOORNAAMSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE EMITTENT EN DE GROEP

Risico's in verband met de sector, het vastgoed en bedrijfsactiviteiten van de Groep
De bedrijfsactiviteiten, operationele en financiële toestand van de Groep worden aanzienlijk beïnvloed door de Joint Venture.

De Joint Venture beschikt over het exclusieve voorkeepsrecht (in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in de Joint Venture Overeenkomst (JVO)) met betrekking tot de verwerving van de inkomsten genererende activa gelegen in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Er bestaat een risico dat de Joint Venture zou ophouden met het verwerven van afgewerkte activa van de Groep.

Indien een lid van de Groep of de Emittent zelf bepaalde materiële verplichtingen ingevolge enige managementovereenkomst of de Joint Venture Overeenkomst zou schenden waaraan niet wordt tegemoetgekomen, heeft Allianz het recht om alle managementovereenkomsten te beëindigen, om de JVO te beëindigen en/of een calloptie uit te oefenen over alle aandelen die de Emittent heeft in de Joint Venture tegen betaling van een prijs gelijk aan 90% van de reële marktwaarde.

Allianz mag het belang van de Emittent in de Joint Venture doen verwateren (i) als de Emittent in gebreke blijft haar financieringsverplichtingen ten aanzien van de Joint Venture onder de JVO te voldoen, of (ii) als van Allianz wordt vereist om de Joint Venture binnen haar vennootschapsgroep te consolideren.

Hoewel dit niet contractueel vereist is, heeft de Groep erkend een *de facto* constructieve verplichting te hebben ten aanzien van de Joint Venture (ten belope van zijn proportioneel aandeel) aangezien VGP steeds zal trachten te verzekeren dat de Joint Venture en diens dochtervennootschappen steeds in staat zullen zijn om hun respectievelijke verplichtingen na te leven, gelet op het feit dat de goede werking van materieel belang is voor de Groep voor de realisatie van de verwachte meerwaarden. Dit houdt in dat elke betaling die door de Joint Venture aan de Groep verschuldigd is, uiteindelijk zal worden gedragen door de aandeelhouders van de Joint Venture, zijnde VGP en Allianz en dit in verhouding tot hun deelnemingen, of dat, ingeval VGP zijn financieringsverplichtingen ten aanzien van de Joint Venture niet naleeft overeenkomstig de JVO, dit zal leiden tot de verwatering van VGP door Allianz overeenkomstig de bepalingen van de JVO, of tot de vervanging door Allianz van het deel van de financiering van VGP door zijn eigen financiering onder preferente terugbetaling- en interestvoorwaarden.

Als Jan Van Geet, de CEO van de Groep, niet langer voldoende tijd zou besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Joint Venture, kan Allianz de procedure voor de verwerving van de voorgestelde inkomsten genererende activa stopzetten tot Jan Van Geet is vervangen naar tevredenheid van Allianz. Dergelijke tijdelijke stilstand van de

beleggingsverplichting van Allianz kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeitspositie op korte termijn van de Groep.

Indien de Joint Venture niet in staat is om voldoende inkomsten te genereren kan dit een negatieve invloed hebben op de financiële positie van de Groep.

De Joint Venture wordt blootgesteld aan verschillende risico's waaraan de Groep wordt blootgesteld. Al deze risico's zouden een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële situatie en de bedrijfsresultaten van de Joint Venture, wat een wezenlijke invloed kan hebben op het vermogen van VGP om voldoende dividendinkomsten uit de Joint Venture te genereren, wat op haar beurt een belangrijke negatieve invloed kan hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

Als VGP niet in staat is om het totale bedrag van de leningen die aan de Joint Venture en diens dochtervennootschappen werden toegekend in te vorderen, kan dit een negatieve invloed hebben op de financiële positie van de Groep.

De leningen die door de Groep aan de Joint Venture en diens dochtervennootschappen werden toegekend omvatten leningen voor de ontwikkeling en bouwwerkzaamheden die rechtstreeks aan de projectvennootschappen van de Joint Venture zijn toegekend evenals andere aandeelhoudersleningen toegekend aan de Joint Venture voor een totaalbedrag van EUR 120,2 miljoen per 30 juni 2018 (waarvan EUR 71,9 miljoen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling). De doelstelling van de Joint Venture is louter het investeren in inkomsten genererende activa en beide partners van de Joint Venture zijn in de JVO overeengekomen dat alle ontwikkelingen ondernomen binnen de Joint Venture dienvolgens in eerste instantie zullen worden vooraf gefinancierd door VGP. De terugbetalingen van de leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling zullen voornamelijk gedreven zijn door de daaropvolgende herfinanciering van de activa van de Joint Venture bij de voltooiing van die activa. Ingeval de opbrengsten van dergelijke herfinanciering aanzienlijk lager zouden zijn dan de ontwikkelingskosten, is het mogelijk dat VGP niet in staat is om het totaalbedrag van deze leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling die aan de Joint Venture werden toegekend terug te vorderen, aangezien de Joint Venture niet het volledige bedrag van de leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling onder de bestaande kredietfaciliteiten zou kunnen opvragen en dat dergelijk tekort derhalve gefinancierd zou moeten worden door bijkomende aandeelhoudersleningen die aan de Joint Venture werden toegekend door VGP en Allianz in verhouding met hun deelnemingen.

De ontwikkelingsprojecten van de Groep vereisen grote investeringen die slechts na verloop van tijd inkomsten beginnen te genereren.

De Groep kan inkomsten genererende activa desinvesteren waardoor zijn huurinkomsten zouden dalen. Per 31 december 2017 bedroegen de bruto huurinkomsten van de Groep EUR 17,0 miljoen, waaronder de bruto huurinkomsten van: (i) de portefeuille die aan de Joint Venture werd verkocht bij de Derde JV Closing (einde mei 2017) voor een totaalbedrag van EUR 1,7 miljoen, en (ii) de verkoop van het VGP Park Nehatu (Estland) (midden september 2017) voor een totaalbedrag van EUR 2,2 miljoen. Op 30 juni 2018 bedroegen de bruto huurinkomsten van de Groep EUR 9,0 miljoen, waaronder de bruto huurinkomsten van de portefeuille die aan de Joint Venture werd verkocht bij de Vierde JV Closing van april 2018 voor een totaalbedrag van EUR 3,2 miljoen en de bruto huurinkomsten van het Mango gebouw (dat, mits een due diligence procedure en succesvolle onderhandelingen met een geïnteresseerde belegger, kan worden verkocht) voor een totaalbedrag van EUR 3,8 miljoen. De opbrengsten van zulke desinvesteringen kunnen worden gebruikt voor een nieuwe ontwikkelingscyclus, namelijk het financieren van de aankoop en ontwikkeling van nieuwe percelen grond. Gedurende de eerste fase in de ontwikkeling van een nieuw project worden er geen inkomsten gegenereerd totdat het project is voltooid en opgeleverd aan een huurder.

De Groep is afhankelijk van zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om zijn vastgoedactiva met succes te verkopen.

De kasstroom op korte termijn van de Groep kan worden beïnvloed als de Groep niet in staat is om succesvol nieuwe commerciële huurovereenkomsten te blijven aangaan. Dit kan op zijn beurt een invloed hebben op de bedrijfsresultaten van de Groep. De resultaten op middellange termijn van de Groep kunnen aanzienlijk fluctueren in functie van de projecten/parken die in een bepaald jaar kunnen worden gedesinvesteerd. Het onvermogen om voldoende contant geld te genereren op middellange termijn kan een impact hebben op de bedrijfsresultaten van de Groep.

Risico's in verband met de aard van de bedrijfsactiviteiten van de Groep: het verwerven, ontwikkelen, bezitten en beheren van een logistieke vastgoedportefeuille.

De resultaten en de vooruitzichten van de Groep zijn onder meer afhankelijk van het vermogen van het management om interessante vastgoedprojecten te identificeren en aan te kopen en om deze projecten te ontwikkelen en te verkopen tegen economisch haalbare voorwaarden.

Waarderingen van vastgoed zijn gebaseerd op methoden en andere veronderstellingen die mogelijk niet nauwkeurig overeenkomen met de waarde van het vastgoed waartegen de eigendom zou kunnen worden verkocht.

De waardering van het vastgoed hangt grotendeels af van de nationale en regionale economische omstandigheden. Gelet op de aard van het vastgoed en het ontbreken van alternatieve gebruiksmogelijkheden van logistiek vastgoed en tot dergelijk vastgoed bijbehorende kantoren, zou het vermogen om op ongunstige wijzigingen te reageren beperkt kunnen zijn. Bovendien zou een economische neergang in de logistieke sector, te wijten aan de focus op logistiek vastgoed, een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten van de Groep. Daarenboven zou de neergang van de vastgoedmarkt of een negatieve wijziging van één van de gebruikte veronderstellingen of de factoren die in overweging werden genomen vastgoed te waarderen, de waarde van het vastgoed van de Groep kunnen doen dalen.

De Groep is blootgesteld aan het kredietrisico op huurbetalingen van zijn huurders en indien zijn huurders niet in staat zijn om de huur te betalen wanneer deze verschuldigd is, zou dit een negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële geconsolideerde resultaten en activiteiten van de Groep.

De waarde van verhuurd vastgoed hangt in ruime mate af van de resterende looptijd van de desbetreffende huurovereenkomsten, evenals van de kredietwaardigheid van de huurders. Indien één of meer van de belangrijkste klanten van de Groep niet in staat is/zijn om zijn/hun verplichtingen als huurder na te komen, kan dit een wezenlijke nadelige weerslag hebben op de activiteiten van de Groep. Op 30 juni 2018 bedroegen de Geannualiseerde Contractueel Vastgelegde Huuropbrengsten (met inbegrip van de Joint Venture) EUR 96,8 miljoen. De top 3 huurders (met inbegrip van de Joint Venture) vertegenwoordigt 21,5% van de Geannualiseerde Contractueel Vastgelegde Huuropbrengsten.

Risico's verbonden aan de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep.

Tijdens de ontwikkelingsfase van projecten draagt de Groep in principe de kosten van het project en begint zij pas op een later tijdstip inkomsten te ontvangen. Vertragingen in de voltooiing, overschrijding of onderschatting van kosten, enz. zouden kunnen leiden tot een daling van de kasstroom van de Groep.

Risico's verbonden aan de verkoop van projecten.

De kasstroom van de Emittent kan aanzienlijk fluctueren van jaar tot jaar in functie van het aantal projecten dat in een bepaald jaar kan worden verkocht. Het onvermogen van de Groep om verkopen af te sluiten kan aanleiding geven tot aanzienlijke schommelingen van de kasstromen van de Emittent, wat dan weer een negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

Het verzekerd risico van de Groep kan onvoldoende zijn.

De Groep moet mogelijk de kosten dragen voor of kan aansprakelijk zijn voor een schuld of andere financiële verplichting in verband met het vastgoed in geval van beschadiging of verlies van het vastgoed. Sommige van deze verliezen kunnen echter onverzekerbaar zijn of niet economisch verzekeraar en verzekeringsopbrengsten zijn niet altijd afdoende om de kosten op te vangen.

Risico's in verband met wettelijke en regelgevende kwesties.

Wijzigingen in de regelgeving in de verschillende landen waarin de Groep actief is zouden een wezenlijke nadelige weerslag kunnen hebben op de activiteiten van de Groep. Daarnaast kan de Groep geconfronteerd worden met moeilijkheden bij het verkrijgen van de relevante vergunningen (binnen het vooropgestelde tijdsschema, of eenvoudigweg voor het verkrijgen van de vergunning op zich).

Toegenomen concurrentie voor de verwerving van nieuwe percelen zou de financiële resultaten van de Groep negatief kunnen beïnvloeden.

Toegenomen concurrentie zou een impact kunnen hebben op de aankoopprijs en de ontwikkelingskosten van de sites, evenals op de huurinkomsten en Bezettingsgraden.

Afhankelijkheid van leidinggevend personeel.

Omdat de Groep in grote mate afhankelijk is van de ervaring en de commerciële kwaliteiten van haar management, commercieel en technisch team, kan het verlies van of de mislukking om zulke personen aan te trekken een wezenlijke nadelige weerslag hebben op de activiteiten van de Groep. Als Jan Van Geet, de CEO van de Groep, niet langer voldoende tijd zou besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Joint Venture, kan Allianz de procedure voor de verwerving van de vooropgestelde inkomsten genererende activa stopzetten tot Jan Van Geet is vervangen naar tevredenheid van Allianz.

VGP wordt blootgesteld aan het tegenpartijrisico.

VGP heeft contractuele relaties met verschillende tegenpartijen, zoals partners, beleggers, huurders, aannemers, architecten, financiële instellingen evenals de Joint Venture. Indien dergelijke tegenpartijen niet in staat zouden zijn om hun contractuele (financieel of andere) verplichtingen na te leven, zou dit een belangrijke impact kunnen hebben op de financiële en operationele positie van VGP.

De Groep wordt blootgesteld aan aansprakelijkheidsvorderingen.

De aard van de bedrijfsactiviteiten van de Groep stelt de Groep bloot aan mogelijke aansprakelijkheidsvorderingen van derden. Het is mogelijk dat de Groep moet tegemoetkomen aan contractuele geschillen die al dan niet tot gerechtelijke procedures kunnen leiden ten gevolge van verschillende gebeurtenissen zoals, onder meer: (i) feitelijke of vermeende tekortkomingen in de uitvoering van bouwprojecten (zoals m.b.t. het ontwerp, de plaatsing of herstelling van werken); (ii) gebreken aan de bouwmaterialen die de Groep gebruikt; of (iii) tekortkomingen in de goederen en diensten die geleverd worden door leveranciers, aannemers en onderaannemers en die door de Groep worden gebruikt.

Financiële risico's waaraan de Groep is blootgesteld

Evolutie van de schuldratio van de Groep.

De Groep is aanzienlijke leningen aangegaan om zijn groei te financieren via momenteel uitstaande obligaties en/of via bankkredietfaciliteiten.

Met het oog op de geografische expansie, de versnelde groei van de Groep en, meer in het algemeen, de aanhoudende groei naar logistieke opslagplaatsen, is VGP tot het inzicht gekomen dat het raadzaam is om zijn schuldniveaus te verhogen om hem in staat te stellen zijn nieuwe groeiambities uit te voeren. Deze toename van de schulden van de Groep zal leiden tot hogere financieringskosten en herfinancieringsrisico's.

De bestaande financiële schuld, samen met de opbrengsten van de Obligaties, moeten volstaan om de verwezenlijking van de gehele huidige ontwikkelingspijplijn en de geografische expansie over de volgende drie jaar, die naar verwachting gemiddeld een investeringsbedrag van EUR 380 miljoen per jaar zal bedragen, te financieren. Bijkomende bankschulden op korte termijn zouden occasioneel nodig kunnen zijn om tijdelijke kastekorten te dekken gelet op de timing van het hergebruik van aandeelhoudersleningen, maar VGP verwacht dat de bijkomende kredietfaciliteiten die nodig zijn om dergelijke tekorten te dekken het bedrag van EUR 50 miljoen niet zouden mogen overschrijden. De bankschuld zal schommelen op basis van de timing van het hergebruik van aandeelhoudersleningen toegekend aan de Joint Venture als deze aandeelhoudersleningen worden terugbetaald wanneer projecten door de Joint Venture worden verworven. Niettemin wordt verwacht dat de Groep, in de nabije toekomst, zal handelen binnen een Gearing Ratio tot 65%.

Het hergebruik van aandeelhoudersleningen zal resulteren in een substantiële toename van de beschikbare kasbalansen van VGP op het ogenblik dat een closing met de Joint Venture plaatsvindt, die opnieuw zullen afnemen wanneer ontwikkelingen van nieuwe projecten worden ondernomen. De Groep en de Joint Venture streven ernaar om elk boekjaar twee closings te realiseren. Rekening houdend met (i) de uitgegeven Obligatie 2018, Obligatie 2023, Obligatie 2024, Obligatie 2025, en (ii) de veronderstelling dat de huidige Obligaties zullen uitgegeven worden voor een totaalbedrag van maximum EUR 225 miljoen, zou de Gearing Ratio per 30 juni 2018 van 33,8% verhogen tot 50,3% eens alle opbrengsten van de Obligaties geïnvesteerd zijn, dit is na de terugbetaling van alle uitstaande schuld onder de Obligatie 2018, en nadat alle huidige kasbalansen werden gebruikt voor de financiering van de ontwikkelingspijplijn en de dividenduitkering. De Joint Venture streeft ernaar om de omvang van haar portefeuille te vergroten tot ongeveer EUR 1,7 miljard tegen ten laatste mei 2021, hetgeen naar verwachting zal gefinancierd worden door EUR 670 miljoen eigen vermogen (50% of EUR 335 miljoen van VGP en 50% of EUR 335 miljoen van Allianz) en EUR 985 miljoen aan bankschuld. Op 30 juni 2018 heeft de Joint Venture EUR 607,3 miljoen uitstaande bankschulden met een Lening/Waarderatio van 57,8%.

Een gedetailleerde berekening van de geconsolideerde totale netto schuld en gearing ratio van de Groep is terug te vinden in sectie 1.2.1 van Deel II 'Risicofactoren'.

De leningen van de Groep zijn onderworpen aan bepaalde beperkende convenanten.

De niet-naleving van financiële convenanten zou een nadelige weerslag kunnen hebben op de financiële positie van de Groep. De voorwaarden van de Obligatie 2018, de Obligatie 2023, de Obligatie 2024 en de Obligatie 2025 omvatten de volgende financiële convenanten, beoordeeld op het niveau van de Emittent:

- Geconsolideerde Gearing (Geconsolideerde Totale Netto Schuld gedeeld door de som van het eigen vermogen en de passiva, of ook Gearing Ratio) moet gelijk zijn aan of minder bedragen dan 55% (met betrekking tot de Obligatie 2018) of 65% (met betrekking tot de Obligatie 2023, de Obligatie 2024 en de Obligatie 2025);
- De Interest Dekkingsgraad (de totale huurinkomsten (vermeerderd met de beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten) gedeeld door de netto Financiële Lasten) moet zijn gelijk aan of meer bedragen dan 1,2;
- De Dekkingsgraad voor Schuldaflissing (of DGSA) (de Kasmiddelen Beschikbaar voor Schuldaflissing gedeeld door de Netto Schuldaflissing) moet gelijk zijn aan of meer bedragen dan 1,2.

Op 30 juni 2018 bedroeg de Geconsolideerde Gearing 33,8%, in vergelijking met 42,3% op 31 december 2017. De Interest Dekkingsgraad bedroeg 12,35 op 30 juni 2018, in vergelijking met 5,05 op 31 december 2017. Ten slotte bedroeg de Dekkingsgraad voor Schuldaflissing 2,60 op 30 juni 2018, in vergelijking met 2,07 op 31 december 2017.

De kredietovereenkomst die met Raiffeisen Bank (Roemenië) is afgesloten, omvat de volgende financiële convenanten:

- Lening/waarderatio: lager dan of gelijk aan 65%; en
- Dekkingsgraad voor schuldaflissing: hoger dan of gelijk aan 1,25.

Op 30 juni 2018 bedroeg de lening/waarderatio 40,3% (in vergelijking met 41,3% op 31 december 2017) en bedroeg de dekkingsgraad voor schuldaflissing 2,07 (in vergelijking met 2,19 op 31 december 2017).

Beschikbaarheid van afdoende kredietfaciliteiten.

De niet-beschikbaarheid van afdoende kredietfaciliteiten of het gebrek aan een mogelijkheid om dergelijke kredietfaciliteiten te herfinancieren of te vervangen, kan een nadelige weerslag hebben op de groei van de Groep en zijn financiële toestand.

Risico's met betrekking tot de schommelingen van interestvoeten.

Wijzigingen op het vlak van de interestvoeten kunnen een nadelige weerslag hebben op de mogelijkheid van de Groep om kredieten en andere financieringen tegen gunstige voorwaarden te verkrijgen.

De Groep wordt blootgesteld aan wisselkoersrisico's in verband met de schommeling van de wisselkoersen.

De inkomsten en de meeste van de uitgaven van de Groep worden uitgedrukt in euro. Bepaalde uitgaven, activa en passiva worden echter geboekt in een aantal andere valuta dan de euro. Schommelingen van de wisselkoersen kunnen het bedrag van deze posten beïnvloeden in de geconsolideerde jaarrekening als dergelijke uitgaven, activa en passiva worden omgezet in euro met het oog op het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening.

Risico's in verband met landen waarin de Groep actief is

Gebreken aan de eigendomstitels.

Vastgoedregisters in sommige landen waar de Groep actief is leveren geen doorslaggevend bewijs van eigendom van vastgoed. Het is daarom mogelijk dat sommige leden van de Groep geen eigendomstitel hebben betreffende sommige percelen ondanks hun registratie als eigenaars.

Overige risicofactoren verbonden aan de Emittent en de Groep zijn opgenomen in Deel II 'Risicofactoren' van het Prospectus en zouden ook in overweging moeten worden genomen door de beleggers.

**VOORNAAMSTE RISICO'S
VERBONDEN AAN DE
OBLIGATIES**

Risico's verbonden aan het feit dat de Joint Venture niet wordt gekwalificeerd als Dochtervennootschap.

De Joint Venture wordt niet gekwalificeerd als een Dochtervennootschap van de Emittent. Dientengevolge zal enige gebeurtenis die plaatsvindt met betrekking tot de Joint Venture geen aanleiding geven tot de toepassing van Voorwaarde 9(d) (Wederzijdse Wanprestatie (Cross-Default) van de Emittent of een Dochtervennootschap), noch tot de toepassing van enig ander Geval van Wanprestatie dat eveneens betrekking heeft op een Dochtervennootschap van de Emittent zoals Voorwaarde 9(e) (Procedures van

Tenuitvoerlegging), Voorwaarde 9(f) (Uitwinning van Zekerheden), Voorwaarde 9(g) (Niet-Naleving van een Gerechtelijke Uitspraak), Voorwaarde 9(h) (Insolventie en insolventieprocedures), Voorwaarde 9(i) (Reorganisatie, verandering, overdracht van activiteiten of overdracht van activa), Voorwaarde 9(j) (Ontbinding), en zal daarom niet resulteren in een Geval van Wanprestatie onder de Obligaties.

De Obligaties zijn mogelijks geen geschikte belegging voor alle beleggers.

Elke potentiële belegger in de Obligaties moet de geschiktheid van de belegging bepalen in het licht van zijn eigen omstandigheden, op basis van zijn eigen onafhankelijke beoordeling en op basis van het professioneel advies dat hij onder de omstandigheden noodzakelijk acht. In het bijzonder moet elke potentiële belegger over voldoende kennis, ervaring en gepaste analysemogelijkheden beschikken om een betekenisvolle beoordeling te kunnen maken van de Obligaties, de impact van de Obligaties op zijn totale beleggingsportefeuille inschatten en over voldoende financieringsbronnen en liquiditeiten beschikken om alle risico's verbonden aan de Obligaties te kunnen dragen.

Holdingvennootschap.

De Emittent is een holdingvennootschap zonder operationele inkomsten en is daardoor uitsluitend afhankelijk van de uitkeringen die door de leden van de Groep of door de Joint Venture aan de Emittent worden gedaan. Bijgevolg zal het vermogen van de Emittent om te voldoen aan zijn financiële verplichtingen onder de Obligaties in grote mate afhankelijk zijn van de kasstromen van de Joint Venture, de Dochtervennootschappen van de Joint Venture en van de leden van de Groep en de uitkeringen die hij van de Joint Venture en de leden van de Groep ontvangt. De groepsfinancieringen bevatten beperkingen op de uitkeringen door de leden van de Groep aan de Emittent wanneer bepaalde financiële testen niet worden voldaan.

Niet gewaarborgde vorm en structurele achterstelling.

Het recht van de Obligatiehouders om betaling op de Obligaties te ontvangen is niet gewaarborgd door een zekerheid, noch gegarandeerd en zal feitelijk achtergesteld zijn aan enige zekergestelde schuld van de Emittent en zal effectief structureel achtergesteld zijn aan enige schuld van de Joint Venture, de Dochtervennootschappen van de Joint Venture en van de leden van de Groep (andere dan de Emittent).

Het kan niet worden uitgesloten dat er, naar aanleiding van verzoeken uit hoofde van zekerheden verstrekt door de leden van de Groep of door de Dochtervennootschappen van de Joint Venture en/of afdwinging van de zekerheden toegekend door de leden van de Groep of door de Dochtervennootschappen van de Joint Venture, geen of slechts beperkte bedragen beschikbaar blijven voor uitkering aan andere houders van schuldvorderingen ten aanzien van leden van de Groep of ten aanzien van de Dochtervennootschappen van de Joint Venture en dat er derhalve geen of slechts beperkte bedragen beschikbaar zullen blijven voor uitkering aan de Emittent en betalingen aan de schuldeisers van de Emittent, waaronder de Obligatiehouders.

De Emittent kan bijkomende schulden oplopen.

Dit kan een invloed hebben op zijn vermogen om de verplichtingen onder de Obligaties na te leven en kan leiden tot een daling van de waarde van de Obligaties. De Voorwaarden beperken de hoeveelheid (on)gewaarborgde schuld die de Emittent kan oplopen niet. Met het oog op de geografische expansie, de versnelde groei van de Groep en, meer algemeen, de aanhoudende groei naar logistieke opslagplaatsen, is VGP tot het inzicht gekomen dat het raadzaam is om zijn schuldniveau's te verhogen om hem in staat te stellen zijn nieuwe groeiambities uit te voeren.

Kredietrating.

De Emittent, noch de Obligaties hebben een kredietrating en de Emittent is op heden niet van plan om op een latere datum een kredietrating aan te vragen voor zichzelf of voor de Obligaties. Hierdoor kan de prijszetting voor de Obligaties moeilijker worden.

De Emittent is mogelijks niet in staat de Obligaties terug te betalen.

Het is mogelijk dat de Emittent niet in staat is om de Obligaties terug te betalen op hun Eindvervaldag. Indien de Obligatiehouders de Emittent zouden verzoeken om hun Obligaties terug te betalen wanneer zich een Geval van Wanprestatie voordoet, is de Emittent niet zeker dat hij in staat zal zijn om het opgevraagde bedrag volledig te voldoen.

Het vermogen van de Emittent om de Obligaties terug te betalen zal afhankelijk zijn van de financiële situatie waarin de Emittent zich bevindt (waaronder zijn kaspositie voortvloeiend uit zijn vermogen om inkomsten en dividenden te ontvangen van de Joint Venture en van zijn Dochtervennootschappen) op het ogenblik van de gevraagde terugbetaling en kan beperkt worden door de wet, door de voorwaarden van zijn schulden en door overeenkomsten die hij

afsloot op of voor deze datum, die bestaande en toekomstige schulden mogelijks vervangen, aanvullen of aanpassen.

De Obligaties zijn onderworpen aan het marktrenterisico.

De Obligaties zijn vastrentend tot aan hun Eindvervaldag. Een stijging in de interestvoeten op de markt kan ertoe leiden dat de Obligaties verhandeld worden aan prijzen die lager liggen dan het nominale bedrag van zulke Obligaties.

Er is geen actieve markt voor de Obligaties; de Obligaties zijn mogelijks illiquide.

De enige manier voor de Obligatiehouder om zijn belegging in de Obligaties in contanten om te zetten voor de Eindvervaldag, is om deze te verkopen aan de op dat ogenblik geldende marktprijs. Het is mogelijk dat de prijs lager is dan de nominale waarde van de Obligaties. De Obligaties zijn nieuwe effecten die mogelijks niet op ruime schaal worden verhandeld en waarvoor er momenteel geen actieve markt bestaat. Als de Obligaties tot de handel worden toegelaten nadat ze werden uitgegeven, is het mogelijk dat ze met korting ten aanzien van hun initiële aanbiedprijs worden verhandeld, afhankelijk van de geldende interestvoeten, de markt voor soortgelijke effecten, de algemene economische omstandigheden en de financiële situatie van de Emittent. Er bestaat geen garantie dat een actieve markt zal ontwikkelen. Dienovereenkomstig bestaat er geen garantie met betrekking tot de ontwikkeling of liquiditeit van enige markt voor de Obligaties. Illiquiditeit kan een wezenlijk nadelige weerslag hebben op de marktwaarde van de Obligaties.

Marktwaarde van de Obligaties.

De marktwaarde van de Obligaties zal worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent en door een aantal bijkomende factoren.

De Obligaties kunnen worden terugbetaald voorafgaand aan de Eindvervaldag.

Indien zich een Geval van Wanprestatie voordoet, kunnen de Obligaties voorafgaand aan de Eindvervaldag worden terugbetaald. In zulke omstandigheden is het mogelijk dat de belegger niet in staat is om de opbrengsten uit de terugbetaling te herbeleggen aan een rendement dat vergelijkbaar is met dat van de Obligaties.

Put Controlewijziging.

Bij een Controlewijziging kunnen de Obligatiehouders (onder bepaalde voorwaarden) een vervroegde terugbetaling van de Obligaties bekomen. De Put Controlewijziging moet worden goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent om uitvoering te krijgen. Het is niet zeker dat dergelijke goedkeuring van de aandeelhouders zal worden verkregen. Dergelijke terugbetalingen kunnen het gebrek aan liquiditeit van de Obligaties doen toenemen, hetgeen op zijn beurt de marktwaarde van de Obligaties negatief kan beïnvloeden.

Wijziging van de Voorwaarden.

Mits het behalen van bepaalde meerderheden en volgens bepaalde procedures kan een vergadering van Obligatiehouders de Voorwaarden wijzigen, zonder het akkoord van elke individuele Obligatiehouder. Daarenboven zou een wijziging in de wetgeving kunnen leiden tot een wijziging van bepaalde voorwaarden.

Belastingen.

Betalingen die in verband met de Obligaties worden gedaan kunnen onderhevig zijn aan de Belgische roerende voorheffing. Potentiële kopers en verkopers van de Obligaties kunnen mogelijks verplicht worden belastingen te betalen of andere documentaire kosten of betalingen te doen in overeenstemming met het recht en de praktijk in de landen waar de Obligaties worden overgedragen of in andere rechtsgebieden. De Belgische roerende voorheffing, momenteel aan 30%, zal in principe van toepassing zijn op de interesten op de Obligaties die worden aangehouden op een niet-vrijgestelde effectenrekening (een N-rekening) in het X/N Systeem.

Betalingen via de Agent en het Clearingsysteem.

De Agent is niet verplicht om de bedragen die door hem zijn ontvangen in verband met de via het Clearingsysteem vereffende Obligaties af te zonderen. Overdrachten van de Obligaties, betalingen in verband met de Obligaties en alle communicatie met de Emittent zullen verlopen via het Clearingsysteem. De Emittent kan de goede werking van het Clearingsysteem niet garanderen.

Belangenconflict tussen de Agent/Lead Manager en de Emittent.

De Emittent is betrokken in een algemene handelsrelatie en/of in specifieke transacties met de Lead Manager en de Agent. De Lead Manager en de Agent hebben belangen die strijdig zouden kunnen zijn met de belangen van de Obligatiehouders. Dergelijke belangenconflicten kunnen een nadelige weerslag hebben op de Obligatiehouders. De Agent en de Lead Manager

hebben reeds bepaalde kredietovereenkomsten en andere faciliteiten gesloten met de Emittent. De Agent en de Lead Manager hebben geen fiduciaire of gelijkaardige verplichtingen ten aanzien van de Obligatiehouders en hebben geen enkele verplichting rekening te houden met de belangen van de Obligatiehouders.

Financiering van de aankoop van de Obligaties.

Als een Obligatiehouder financiering bekomt om de Obligaties aan te kopen, is het mogelijk dat hij niet enkel zal worden geconfronteerd met een verlies van zijn belegging wanneer een Geval van Wanprestatie zich voordoet of de prijs van de Obligaties aanzienlijk daalt, maar zal hij ook het krediet en de interest van dergelijke lening moeten terugbetalen. Zulke kredietfaciliteit kan derhalve leiden tot een aanzienlijke toename van de verliezen van de belegger op zijn belegging.

Risico op herroeping en intrekking van het Openbaar Aanbod / Uitgifte voor een lager bedrag dan het verwachte minimumbedrag.

Andere risicofactoren in verband met de Obligaties zijn begrepen in Deel II 'Risicofactoren' van het Prospectus en zouden ook in overweging moeten worden genomen door de beleggers.

BELANGENCONFLICTEN

Potentiële beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat de Emittent (en/of een daaraan verbonden vennootschap) betrokken is(/zijn) in een algemene handelsrelatie en/of in specifieke transacties met KBC Bank NV en/of een daaraan verbonden vennootschap en dat de belangen van KBC Bank NV en/of een verbonden vennootschap strijdig zouden kunnen zijn met de belangen van de Obligatiehouders. Zo heeft de Emittent langetermijnkredieten afgesloten met een groep van binnen- en buitenlandse banken, waaronder KBC Bank NV en/of (een) daaraan verbonden vennootschap(pen). Meer informatie over deze kredietovereenkomsten kan in het Prospectus (p. 33 en volgende) worden gevonden. De Obligatiehouders dienen zich ervan bewust zijn dat KBC Bank NV, wanneer ze optreedt als kredietgever van de Emittent of een daaraan verbonden vennootschap (of in eender welke andere hoedanigheid dan ook), geen verplichtingen jegens de Obligatiehouders heeft en dat zij in het bijzonder niet verplicht is om de belangen van de Obligatiehouders te beschermen. In geval van een verslechterde financiële toestand van de Emittent in de toekomst, kan KBC Bank NV beslissen om bijvoorbeeld de kredietfaciliteiten (al dan niet met bijkomende zekerheden) te hernegociëren of zelfs de kredietrelatie stop te zetten, wat tot gevolg kan hebben dat de Emittent niet meer in staat zal zijn de Obligaties geheel dan wel gedeeltelijk terug te betalen.

De enige financiële schuld van de Groep ten aanzien van de Lead Manager (of een van de verbonden vennootschappen) op datum van het Prospectus heeft betrekking op een uitstaande renteswap voor een notioneel bedrag van EUR 75 miljoen en een termijn van 5 jaar die een aanvang neemt in december 2018. Per 30 juni 2018 bedroeg de negatieve reële marktwaarde van de renteswap EUR 2,5 miljoen. De renteswap is niet gewaarborgd door een zekerheid. Een negatieve reële marktwaarde houdt in dat bij (al dan niet gedwongen) beëindiging de Emittent dit bedrag verschuldigd is aan KBC Bank NV. Daarnaast heeft de Lead Manager een kredietfaciliteit ter beschikking gesteld van de Emittent met een vervaldag op 31 december 2019. Per 30 juni 2018 was deze kredietfaciliteit niet getrokken.

VERKOOPSBEPERKINGEN

Geen toelating voor een aanbieding aan personen met de Amerikaanse nationaliteit en aan Amerikaanse ingezetenen.

Kosten

PLAATSINGSCOMMISSIE

Maximum 1,75% per Coupure, waarvan **1% gedragen door de particuliere belegger** (en inbegrepen in de Uitgifteprijs) en 0,75% gedragen door de Emittent.

TRANSACTIEVERGOEDING

Bij het verkopen van de Obligaties voor de Eindvervaldag zal er een transactievergoeding van EUR 25 per schijf van EUR 10.000 verschuldigd zijn.

TARIEVENKAART

Alle tarieven voor effectenverrichtingen van toepassing bij Bolero zijn te raadplegen via www.bolero.be/nl/tarieven

Liquiditeit

NOTERING

Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels om de Obligaties te noteren en toe te laten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (www.euronext.com). De Obligaties zullen noteren vanaf 19 september 2018.

Fiscaliteit

ROERENDE VOORHEFFING

De inkomsten, voortvloeiend uit de Obligaties, die in België geïnd worden, zijn onderhevig aan een roerende voorheffing van thans 30% op het brutobedrag. De roerende voorheffing vormt een bevrijdende belasting voor Belgische natuurlijke personen, wat betekent dat het niet nodig is om inkomsten voortvloeiend uit de Obligaties aan te geven in de jaarlijkse belastingaangifte. De hierboven vermelde fiscaliteit is van toepassing op de gemiddelde niet-professionele cliënt-natuurlijk persoon, inwoner van België. De fiscale behandeling hangt af van uw individuele omstandigheden en kan in de toekomst wijzigen.

TAKS OP BEURSVERRICHTINGEN

Taks op de beursverrichtingen bij aan- of verkoop op de secundaire markt, indien dergelijke verrichting in België wordt aangegaan of uitgevoerd: 0,12% met een maximumbedrag van EUR 1.300.

Klachten

Waar kun je met je suggestie of klacht terecht?

Bij een medewerker van de Bolero Cliëntenservice, Tel. 0800 628 16, e-mail clientservice@bolero.be

Bij KBC-Klachtenmanagement: Vind je dat je met je suggestie of klacht niet in je bankkantoor terecht kunt of ben je niet tevreden over de oplossing die men je voorstelde? Neem contact op met je KBC-Klachtenmanagement, Brusselsesteenweg 100, 3000 Leuven, Tel. 0800 62 084, e-mail klachten@kbc.be

Bij een onpartijdige externe ombudsman: Wat als je niet tevreden bent met ons antwoord? Richt je dan tot de ombudsman in financiële geschillen North Gate II, Koning Albert II-laan 8 bus 2, 1000 Brussel, Tel. 02 545 77 70, e-mail ombudsman@ombfin.be

Meer informatie kan u vinden op: www.bolero.be/nl/support/klachten-en-suggesties.

Meer informatie nodig? Kijk op www.bolero.be/nl/support/lexicon voor het volledige overzicht van financieel-economische termen en op www.bolero.be/nl/support/documentcenter/mifid voor de brochure "Beleggingsvormen: sterke en zwakke punten".

Deze productfiche bevat enkel marketinginformatie, is onderworpen aan het Belgische recht en aan de uitsluitende rechtsmacht van de Belgische rechtbanken. Ze bevat geen beleggingsadvies of onderzoek op beleggingsgebied, maar enkel een samenvatting van de kenmerken van het product.

De informatie is geldig op de datum van de productfiche maar kan wijzigen in de toekomst.

Verantwoordelijke uitgever: KBC Bank NV, Havenlaan 2, 1080 Brussel, België. BTW BE 0462.920.226, RPR Brussel.

Hoe inschrijven?

De inschrijvingsperiode loopt van vrijdag 7 september 2018 (9u) tot en met woensdag 12 september 2018 (17u30), behoudens vervroegde afsluiting (ten vroegste op vrijdag 7 september om 17u30).

De particuliere beleggers worden aangemoedigd om zich in te schrijven op de Obligaties op de eerste dag van de Inschrijvingsperiode voor 17u30.

De beleggers worden specifiek gewezen op de wijze van allocatie van de uitgifte onder "Allocatie" op pagina 5.

Voor meer informatie kunt u terecht bij:

De Bolero-website of de Bolero Orderdesk

