



VGP NV

naamloze vennootschap naar Belgisch recht

Openbaar Aanbod in België
3,50% vastrentende obligaties met vervaldatum 19 maart 2026

Nominaal bedrag: EUR 1.000
Minimum inschrijvingsbedrag: EUR 1.000
Uitgifteprijs: 101%

Rendement (bruto actuarieel rendement): 3,349% (op jaarbasis)
Nettorendement: 2,304% (op jaarbasis)

Het rendement is berekend op basis van de uitgifte van de Obligaties op de Uitgiftedatum, de Uitgifteprijs, de Interestvoet van 3,50% per jaar en is gebaseerd op de veronderstelling dat de Obligaties zullen worden aangehouden tot 19 maart 2026 wanneer hun hoofdsom voor 100% zal worden terugbetaald overeenkomstig de Voorwaarden. Dit vormt geen indicatie voor toekomstig rendement indien de Obligaties niet worden aangehouden tot hun Vervaldatum. Het nettorendement bevat een weergave van een aftrek van Belgische roerende voorheffing aan 30%. (Beleggers dienen Deel XI: Belasting van dit Prospectus te raadplegen voor meer informatie over Belgische belastingen).

ISIN Code: BE0002611896
Gemeenschappelijke Code: 187793777 (de **Obligaties**)

voor een bedrag van minimum EUR 175 miljoen en maximum EUR 225 miljoen

Uitgiftedatum: 19 september 2018
Inschrijvingsperiode: van 7 september 2018 tot en met 12 september 2018 (onder voorbehoud van vervroegde closing)

Er werd een aanvraag ingediend tot notering van de Obligaties op Euronext Brussel en tot toelating tot verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

Lead Manager en Bookrunner

KBC Bank NV

De datum van dit Prospectus is 4 september 2018

Deze Obligaties zijn een vorm van schuldinstrumenten. Een belegging in de Obligaties houdt risico's in. Alvorens enige beslissing te nemen om te beleggen in de Obligaties, dienen Beleggers het Prospectus in zijn geheel, en in het bijzonder de afdeling Risicofactoren, te lezen (zie pagina 18 e.v. (Deel I: Samenvatting) en pagina 31 e.v. (Deel II: Risicofactoren)). Door in te schrijven op de Obligaties lenen beleggers geld aan de Emittent die zich verbindt tot de betaling van interest op jaarbasis en om de hoofdsom terug te betalen op de Vervaldatum. In geval van faillissement van of wanprestatie door de Emittent, lopen beleggers echter het risico om de bedragen waarop zij recht zouden hebben niet terug te krijgen en het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk te verliezen. Deze Obligaties zijn bestemd voor beleggers die in staat zijn om de interestvoeten te beoordelen in het licht van hun kennis en financiële ervaring en die, indien nodig, professioneel advies zouden moeten inwinnen. Elke beslissing om te beleggen in deze Obligaties moet uitsluitend worden genomen op basis van de gegevens in dit Prospectus (met inbegrip van de afdeling Risicofactoren) en meer in het algemeen Factoren die een impact kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen met betrekking tot de Obligaties na te komen en de Factoren die cruciaal zijn voor de beoordeling van de marktrisico's die verbonden zijn aan de Obligaties.

VGP NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te Leonardo Da Vincilaan 19A bus 6, 1831 Diegem (waarbij echter wordt opgemerkt dat de raad van bestuur op 23 augustus 2018, heeft beslist om de maatschappelijke zetel van VGP met ingang van 1 oktober 2018 te verplaatsen naar het volgende adres: Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen) ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0887.216.042, rechtbank van koophandel van Brussel (de **Emittent** of de **Vennootschap**) is van plan om Obligaties uit te geven voor een verwacht bedrag van minimum EUR 175 miljoen en maximum EUR 225 miljoen. De Obligaties zullen jaarlijks interest opbrengen van 3,50%, onder voorbehoud van Voorwaarde 5 (*Interest*). Interest op de Obligaties is jaarlijks betaalbaar volgens de vervaltermijnen op de Interest Betaaldata die vastgesteld zijn op, of het dichtste bij 19 maart van elk jaar. De eerste betaling op de Obligaties zal gebeuren op 19 maart 2019 en de laatste betaling op 19 maart 2026. De Obligaties zullen vervallen op 19 maart 2026.

KBC Bank NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Havenlaan 2, 1080 Brussel, België) (**KBC**) treedt op als exclusieve lead manager en bookrunner en als domiciliërings-, berekenings-, betaal- en noteringsagent (de **Lead Manager, Manager, of Agent**) voor het aanbod van de Obligaties aan het publiek in België (het **Openbaar Aanbod**).

De nominale waarde van de Obligaties zal EUR 1.000 bedragen.

Dit noterings- en aanbiedingsprospectus dd. 4 september 2018 (het **Prospectus**) werd op 4 september 2018 goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de **FSMA**) in haar hoedanigheid van bevoegde autoriteit in toepassing van artikel 23 van de Belgische Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de **Prospectuswet**). Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van de verrichting, noch van de toestand van de Emittent en de FSMA geeft geen garantie met betrekking tot de economische en financiële degelijkheid van de transactie en de kwaliteit of de solvabiliteit van de Emittent, in lijn met de bepalingen van artikel 23 van de Prospectuswet. Er werd een Aanvraag ingediend bij Euronext Brussel tot notering van de Obligaties op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel. Verwijzingen in dit Prospectus naar de Obligaties als zijnde genoteerd (en alle verwante verwijzingen), betekenen dat de Obligaties zijn genoteerd en toegelaten tot verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel. De gereglementeerde markt van Euronext Brussel is een gereglementeerde markt in de zin van Richtlijn 2014/65/EU van het Europees Parlement en de Raad van 15 mei 2014 betreffende markten voor financiële instrumenten en tot wijziging van Richtlijn 2002/92/EG en Richtlijn 2011/61/EU, zoals gewijzigd (**MIFID II**). Vóór het Openbaar Aanbod van de Obligaties waarnaar verwezen wordt in dit Prospectus, bestond er geen publieke markt voor de Obligaties. Dit Prospectus zal worden gepubliceerd op de website van Euronext Brussel (www.euronext.com). Het Prospectus, de Nederlandse vertaling van het Prospectus en de Franse vertaling van de samenvatting van het Prospectus zullen ook beschikbaar zijn op de website van de Emittent in de afdeling die bestemd is voor beleggers, "Obligaties" (www.vgpparks.eu), evenals op de website van KBC op www.kbc.be/vgp.

Het Prospectus is een prospectus opgesteld voor de doeleinden vermeld in artikel 5(3) van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van Richtlijn 2001/34/EG, zoals gewijzigd (de **Prospectusrichtlijn**) en in de Prospectuswet. Dit Prospectus werd opgesteld in overeenstemming met de Prospectuswet en de Verordening van de Commissie (EG) 809/2004 van 29 april 2004 tot uitvoering van de Prospectusrichtlijn, zoals gewijzigd (de **Prospectus Uitvoeringsverordening**) en in overeenstemming met de Bijlagen IV, V en XXX van de Prospectus Uitvoeringsverordening. Het Prospectus beoogt informatie te verstrekken met betrekking tot de Emittent en de Obligaties die, in het licht van de specifieke aard van de Emittent en de Obligaties, de noodzakelijke informatie vormen om Beleggers in staat te stellen zich met kennis van zaken een oordeel te vormen over de aan de

Obligaties verbonden rechten en over het vermogen, de financiële positie, het resultaat en de vooruitzichten van de Emittent.

De Obligaties zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm overeenkomstig het Belgisch Wetboek van vennootschappen (het **Belgisch Wetboek van vennootschappen**) en kunnen niet worden omgezet in obligaties aan toonder. De Obligaties zullen uitsluitend worden vertegenwoordigd door inschrijvingen op rekeningen van het X/N-vereffeningsstelsel van de Nationale Bank van België (de **NBB**) of enige rechtsopvolger daarvan (het **Clearingsysteem**). Toegang tot het Clearingsysteem kan verkregen worden via de Deelnemers aan het Clearingsysteem waarvan het lidmaatschap effecten zoals de Obligaties omvat. Tot de Deelnemers aan het Clearingsysteem behoren bepaalde banken, beursvennootschappen, Euroclear Bank NV (**Euroclear**), Euroclear France SA (**Euroclear France**), Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg (**Clearstream, Luxembourg**), SIX SIS AG (**SIX SIS**), Monte Titoli S.p.A. (**Monte Titoli**) en Interbolsa (**Interbolsa**). Dienovereenkomstig komen de Obligaties in aanmerking om vereffend, en bijgevolg aanvaard, te worden door Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Luxembourg en de beleggers kunnen hun Obligaties plaatsen op effectenrekeningen bij Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Luxembourg.

Tenzij anders bepaald, hebben begrippen met een hoofdletter de betekenis daaraan gegeven in dit Prospectus. Verwijzingen naar de Voorwaarden van de Obligaties of naar de Voorwaarden zijn verwijzingen naar de Voorwaarden van de Obligaties (zie Deel IV: *Voorwaarden van de Obligaties*). Begrippen met een hoofdletter die in samenvatting worden gebruikt en die niet in de samenvatting worden gedefinieerd hebben de betekenis die daaraan wordt gegeven in Deel XIV: *Definities van dit Prospectus*.

In dit Prospectus, worden verwijzingen naar **wij**, **VGP** of de **Groep** gelezen als verwijzingen naar de Emittent en naar zijn Dochtervennootschappen.

Een belegging in Obligaties houdt bepaalde risico's in. De beleggers die een aankoop van de Obligaties overwegen, worden verwezen naar de afdeling Risicofactoren op pagina 31 voor een uiteenzetting van bepaalde risico's verbonden aan een belegging in de Obligaties

VERANTWOORDELIJKE PERSOON

De Emittent (de **Verantwoordelijke Persoon**), met maatschappelijke zetel gevestigd te Leonardo Da Vincilaan 19A bus 6, 1831 Diegem (waarbij echter wordt opgemerkt dat de raad van bestuur op 23 augustus 2018, heeft beslist om de maatschappelijke zetel van VGP met ingang van 1 oktober 2018 te verplaatsen naar het volgende adres: Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen, België), aanvaardt de verantwoordelijkheid voor de informatie vermeld in dit Prospectus. De Emittent verklaart dat, voor zover hem bekend is (na het treffen van redelijke maatregelen om zulks te garanderen), de gegevens vermeld in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens werden weggelaten die de strekking van dergelijke informatie zou kunnen wijzigen.

Marktgegevens en andere statistische informatie die in het Prospectus worden gebruikt werden gehaald uit een aantal bronnen, met inbegrip van onafhankelijke sectorpublicaties, overheidspublicaties, verslagen door marktonderzoekbureaus of andere onafhankelijke publicaties (elk een **Onafhankelijke Bron** genoemd). De Emittent bevestigt dat dergelijke informatie correct is weergegeven en dat er, voor zover hem bekend is en voor zover hij uit de door de Onafhankelijke Bron gepubliceerde informatie heeft kunnen opmaken, geen feiten werden weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Dit Prospectus werd opgesteld in het Engels en vertaald in het Nederlands. De samenvatting van het Prospectus werd eveneens vertaald in het Frans. De Emittent is aansprakelijk voor de overeenstemming tussen de Engelstalige en Nederlandstalige versie van het Prospectus en voor de overeenstemming tussen de Engelstalige, Nederlandstalige en Franstalige versie van de samenvatting van het Prospectus. In geval van tegenstrijdigheden

tussen de Engelstalige en de Nederlandstalige versies van het Prospectus, zullen de beleggers het recht hebben om hetzij naar de Engelstalige versie, hetzij naar de Nederlandstalige versie van het Prospectus te verwijzen.

OPENBAAR AANBOD IN BELGIË

Dit Prospectus werd opgesteld met het oog op het Openbaar Aanbod en met de notering van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussel. Dit Prospectus werd opgesteld in de veronderstelling dat enig aanbod van Obligaties in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte die de Prospectusrichtlijn heeft geïmplementeerd (elk een **Relevante Lidstaat** genoemd), anders dan aanbiedingen in België (het **Toegelaten Openbaar Aanbod**), zal gedaan worden krachtens een vrijstelling onder de Prospectusrichtlijn, zoals geïmplementeerd in deze Relevante Lidstaat, om een prospectus te moeten publiceren voor het aanbod van Obligaties. Dienovereenkomstig mogen personen die een aanbod doen of van plan zijn te doen in deze Relevante Lidstaat van Obligaties die het voorwerp uitmaken van het aanbod dat in dit Prospectus wordt behandeld, anders dan het Toegelaten Openbaar Aanbod, dit alleen maar doen in omstandigheden waarin er voor de Emittent of de Manager geen verplichting ontstaat om een prospectus te publiceren krachtens artikel 3 van de Prospectusrichtlijn of een aanvulling op het prospectus ingevolge artikel 16 van de Prospectusrichtlijn, in elk geval, in verband met dit Openbaar Aanbod. Noch de Emittent, noch de Manager hebben het doen van enig aanbod toegelaten of laten dit toe (anders dan het Toegelaten Openbaar Aanbod) van Obligaties in omstandigheden waarin voor de Emittent of de Manager een verplichting ontstaat om een prospectus of aanvulling voor dergelijk aanbod te publiceren.

Dit Prospectus moet worden gelezen in samenhang met alle documenten die hierin zijn opgenomen door verwijzing (zie Deel III: *Door middel van Verwijzing opgenomen Documenten*). Dit Prospectus wordt gelezen en geïnterpreteerd in de veronderstelling dat dergelijke documenten zijn opgenomen in het Prospectus en er deel van uitmaken.

Dit Prospectus vormt geen aanbod om de Obligaties te verkopen of verzoek tot het maken van een aanbod om de Obligaties te kopen in rechtsgebieden aan personen waaraan dergelijk aanbod of verzoek onwettig zou zijn. De verspreiding van dit Prospectus en het aanbod en de verkoop van Obligaties kan in bepaalde rechtsgebieden aan wettelijke beperkingen onderworpen zijn. Noch de Emittent noch de Manager verklaren dat dit Prospectus op wettelijke wijze kan worden verspreid of dat de Obligaties wettelijk mogen worden aangeboden, in overeenstemming met de toepasselijke registratie of andere vereisten in dergelijk rechtsgebied, of krachtens een daaronder beschikbare vrijstelling, en nemen geen enkele aansprakelijkheid op zich om dergelijke verspreiding of aanbod mogelijk te maken. In het bijzonder hebben de Emittent of de Manager geen enkele stap ondernomen om een openbaar aanbod van de Obligaties of de verspreiding van dit Prospectus toe te laten in een ander rechtsgebied dan België waarin dergelijke stap vereist is. Dienovereenkomstig mogen geen Obligaties rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangeboden of verkocht, noch mag dit Prospectus of enige advertentie of andere documentatie met betrekking tot het aanbod verspreid of gepubliceerd worden in enig rechtsgebied, behalve in omstandigheden die resulteren in de naleving van enige toepasselijke wet- en regelgeving. Personen in wiens bezit dit Prospectus of enige Obligaties komen, moeten zich informeren over dergelijke beperkingen op de verspreiding van dit Prospectus en het aanbod en de verkoop van Obligaties en moeten deze beperkingen naleven.

De Emittent geeft zijn toestemming voor het gebruik van dit Prospectus in het kader van een openbaar aanbod tot op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode (zonder afbreuk te doen aan een mogelijke vervroegde afsluiting ervan zoals opgenomen in Deel XII: Inschrijving en Verkoop hieronder) in België, door elke kredietinstelling dewelke erkend is krachtens Richtlijn 2013/36/EU of elke beleggingsonderneming dewelke erkend is krachtens MIFID II om dergelijke aanbiedingen te organiseren (een **Erkende Aanbieder**).

Elke Erkende Aanbieder die dit Prospectus wenst te gebruiken in het kader van een Toegelaten Openbaar Aanbod is verplicht, voor de duur van de relevante inschrijvingsperiode, op zijn website te vermelden dat hij dit Prospectus gebruikt voor het Toegelaten Openbaar Aanbod met de toestemming van de Emittent en in overeenstemming met de daaraan verbonden voorwaarden.

In geval een openbaar aanbod werd gedaan in België binnen de periode waarvoor de Emittent zijn toestemming gaf om dit Prospectus te gebruiken, aanvaardt de Emittent de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Prospectus zoals verder uiteengezet. Noch de Emittent, noch de Manager kan evenwel verantwoordelijk worden gehouden of aansprakelijk worden gesteld voor de handelingen van enige Erkende Aanbieder, met inbegrip van de naleving van de gedragsregels of andere wettelijke of reglementaire vereisten met betrekking tot zulks openbaar aanbod.

Noch de Emittent noch de Manager heeft toelating gegeven voor het doen van een openbaar aanbod van de Obligaties door enige persoon in welke omstandigheid dan ook, en dergelijke persoon mag dit Prospectus onder geen enkele omstandigheid gebruiken in het kader van een openbaar aanbod van de Obligaties, behoudens in geval (i) het openbaar aanbod wordt gedaan door een Erkende Aanbieder of (ii) het openbaar aanbod wordt gedaan onder omstandigheden die vallen onder een van de uitzonderingen op de verplichting om een prospectus te publiceren ingevolge de Prospectusrichtlijn of, in de mate dat dit van toepassing en in werking is, de Prospectusverordening. Alle dergelijke ongeoorloofde openbare aanbiedingen worden niet gedaan door of voor rekening van de Emittent noch de Manager en noch de Emittent noch de Manager kan verantwoordelijk worden gehouden of aansprakelijk worden gesteld voor de handelingen van een persoon die een ongeoorloofde openbare aanbieding doet.

Elk aanbod of elke verkoop van Obligaties door een Erkende Aanbieder zal gedaan worden in overeenstemming met de voorwaarden en afspraken overeengekomen tussen een Erkende Aanbieder en de belegger, met inbegrip van de prijs, de toewijzing en de kosten of belastingen gedragen door een belegger. De Emittent is geen partij bij de afspraken en voorwaarden met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties tussen de Erkende Aanbieder en een belegger. Dit Prospectus bevat niet de algemene voorwaarden van en afspraken met de Erkende Aanbieder. De voorwaarden met betrekking tot het Openbaar Aanbod van de Obligaties door de Lead Manager zijn echter wel opgenomen in dit Prospectus (zie Deel XII: *Inschrijving en Verkoop*). De voorwaarden met betrekking tot het aanbod of de verkoop van de Obligaties moeten door een Erkende Aanbieder aan de belegger worden verstrekt tijdens de Inschrijvingsperiode. Noch de Emittent, noch enige Manager kan verantwoordelijk worden gehouden of aansprakelijk worden gesteld voor dergelijke informatie. Dit Prospectus kan worden gebruikt voor de doelstellingen van een openbaar aanbod in België door een Erkende Aanbieder tot de laatste dag van de Inschrijvingsperiode (zonder afbreuk te doen aan een eventuele vervroegde afsluiting zoals vermeld in Deel XII: *Inschrijving en Verkoop* hieronder).

Voor een omschrijving van overige beperkingen van aanbiedingen en verkopen van Obligaties en de verspreiding van dit Prospectus, wordt verwezen naar Deel XII: *Inschrijving en Verkoop* hieronder.

Niemand is of werd gemachtigd om enige gegevens te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen of hier niet mee stroken, of enige andere informatie of verklaring te verstrekken of af te leggen in verband met de Obligaties, en indien dergelijke informatie of verklaringen toch worden verstrekt of afgelegd dan mag men er niet van uitgaan dat dergelijke informatie werd goedgekeurd door de Emittent of de Manager. Noch de aflevering van dit Prospectus, noch enige verkoop die hieraan is gekoppeld zal, onder geen enkele omstandigheid, als gevolg hebben dat de informatie in dit Prospectus nog steeds correct is na de datum van het onderhavige document of op een andere wijze tot gevolg hebben, of impliceren, dat er geen verandering is opgetreden in de bedrijvigheid van de Emittent na de datum van dit Prospectus of de datum waarop dit Prospectus het laatst is gewijzigd of aangevuld; dat er geen nadelige verandering is geweest, of een gebeurtenis die een nadelige verandering zou kunnen inhouden, in de (financiële of andere) toestand van de Emittent na de

datum van dit Prospectus of, indien later, de datum waarop dit Prospectus het laatst is gewijzigd of aangevuld; of dat de informatie in dit Prospectus of enige andere informatie in verband met de Obligaties correct is op elk ogenblik na de datum waarop deze informatie is verstrekt of, indien verschillend, de datum vermeld in het document met dezelfde informatie. De Manager en de Emittent verbinden er zich uitdrukkelijk niet toe om de financiële toestand of bedrijvigheid van de Emittent te herzien gedurende de looptijd van de Obligaties.

Zonder afbreuk te doen aan de verplichting van de Emittent om een aanvulling te publiceren in overeenstemming met artikel 34 van de Prospectuswet, is noch dit Prospectus, noch enige andere informatie verstrekt in verband met het aanbod van de Obligaties (a) bedoeld als basis voor een beoordeling van de kredietwaardigheid of een andere beoordeling of (b) beschouwd als een aanbeveling van de Emittent of de Manager dat elke ontvanger van dit Prospectus - of enige andere informatie in verband met het aanbod van de Obligaties - Obligaties zou moeten kopen. Elke belegger die een aankoop van de Obligaties overweegt, moet zijn eigen onafhankelijk onderzoek doen van de financiële toestand en de bedrijvigheid en een eigen inschatting maken van de kredietwaardigheid van de Emittent.

Behalve de Emittent, heeft geen enkele andere partij de informatie die in dit document is vervat op onafhankelijke wijze nagezien. Bijgevolg wordt er geen uitdrukkelijke of impliciete verklaring, garantie of verbintenis gedaan en geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard door de Manager met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie vervat of opgenomen in dit Prospectus of enige andere informatie in verband met de Emittent of het aanbod van de Obligaties. De Manager aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, ongeacht of die voortvloeit uit een onrechtmatige daad of contractueel is of in enig ander geval, met betrekking tot de informatie vervat in dit Prospectus of door middel van verwijzing opgenomen in het Prospectus of m.b.t. enige andere informatie over de Emittent, het aanbod van de Obligaties of de verdeling van de Obligaties.

De Obligaties zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de Amerikaanse Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de **Securities Act**) of met de effectenwetten van enige staat of ander rechtsgebied van de Verenigde Staten. De Obligaties worden uitsluitend aangeboden en verkocht buiten de Verenigde Staten op basis van Regulation S onder de Securities Act (**Regulation S**). De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd binnen de Verenigde Staten of aan of voor rekening of in het voordeel van Amerikaanse onderdanen (zoals gedefinieerd in Regulation S), tenzij zij zijn geregistreerd of krachtens de toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de Securities Act. Voor een verdere beschrijving van bepaalde beperkingen op het aanbod, de verkoop van de Obligaties en op de verspreiding van dit document, zie Deel XII: *Inschrijving en Verkoop* hieronder.

Alle verwijzingen in dit document naar **euro, EUR** en **€** verwijzen naar de munteenheid die werd ingevoerd bij de aanvang van de derde fase van de Europese economische en monetaire unie krachtens het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, zoals gewijzigd.

Dit Prospectus bevat diverse bedragen en percentages die afgerond zijn en, bijgevolg, wanneer deze bedragen en percentages worden opgeteld, is het mogelijk dat de totale bedragen geen exacte rekenkundige samenvoeging zijn van deze bedragen en percentages.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Bepaalde verklaringen in dit Prospectus kunnen geacht worden toekomstgerichte verklaringen te zijn. Toekomstgerichte verklaringen omvatten uitspraken in verband met de plannen, doelstellingen, doelen, strategieën, toekomstige verrichtingen en prestaties van de Emittent evenals de veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte verklaringen gebaseerd zijn. Wanneer deze in dit Prospectus worden gebruikt, identificeren de volgende woorden en vergelijkbare uitdrukkingen over het algemeen toekomstgerichte verklaringen, zonder de

uitsluitende betekenis te hebben van dergelijke verklaringen: “voorziet”, “schat”, “verwacht”, “meent”, “heeft de intentie”, “plant”, “heeft de bedoeling”, “tracht”, “zou kunnen”, “zal”, “zou moeten”. De Emittent heeft deze toekomstgerichte verklaringen gebaseerd op de huidige visie van zijn management met betrekking tot toekomstige gebeurtenissen en financiële prestaties. Hoewel de Emittent van mening is dat de verwachtingen, schattingen en voorspellingen die in zijn toekomstgerichte verklaringen worden vermeld, redelijk zijn op de datum van dit Prospectus, kunnen de werkelijke bedrijfsresultaten van de Emittent wezenlijk verschillen van de verwachte, geschatte of voorspelde resultaten als een of meerdere risico’s of onzekerheden plaatsvinden, waaronder de risico’s of onzekerheden die hieronder worden geïdentificeerd of die de Emittent anderszins in het onderhavig Prospectus heeft geïdentificeerd, of als een van de onderliggende veronderstellingen onvolledig of onnauwkeurig blijken te zijn.

Alle toekomstgerichte verklaringen die in dit Prospectus worden opgenomen, gelden uitsluitend op de datum van dit Prospectus. Zonder afbreuk te doen aan enige vereiste ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving (in het bijzonder, ingevolge de bepalingen van artikel 34 van de Prospectuswet), wijst de Emittent uitdrukkelijk elke verplichting of verbintenis af om enige hierin vervatte toekomstgerichte verklaring bij te werken of te herzien na de datum van het Prospectus om een verandering in de verwachtingen ervan of in de gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop een dergelijke toekomstgerichte verklaring is gebaseerd te weerspiegelen.

WAARSCHUWING

Het Prospectus werd opgesteld om informatie te verstrekken over het Openbaar Aanbod. Wanneer potentiële beleggers de beslissing nemen om te beleggen in de Obligaties, moeten zij zich daarvoor baseren op de informatie die uiteengezet wordt in dit Prospectus en op hun eigen onderzoek van de Emittent en de voorwaarden van de Obligaties, met inbegrip van, maar niet beperkt tot de daaraan verbonden voordelen en risico’s, evenals de voorwaarden van het Openbaar Aanbod zelf. De beleggers moeten zelf, indien nodig samen met hun eigen raadgevers, beoordelen of de Obligaties voor hen geschikt zijn, rekening houdende met hun persoonlijk inkomen en hun financiële toestand. In geval van twijfel over het risico dat de aankoop van de Obligaties inhoudt, moeten beleggers zich onthouden om in de Obligaties te beleggen.

De samenvattingen en omschrijvingen van wettelijke bepalingen, fiscale regels, boekhoudbeginselen of vergelijkingen van dergelijke beginselen, rechtsvormen van vennootschappen of contractuele relaties vermeld in het Prospectus mogen in geen geval geïnterpreteerd worden als beleggings-, juridisch en/of fiscaal advies voor potentiële beleggers. Potentiële beleggers worden verzocht om hun eigen adviseur, hun eigen boekhouder of andere adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verbonden zijn aan de inschrijving op de Obligaties.

Elke belangrijke nieuwe ontwikkeling, elke materiële vergissing of onjuistheid in verband met de informatie die in het Prospectus is opgenomen, die de beoordeling van de effecten zou kunnen beïnvloeden en die plaatsvindt of geïdentificeerd wordt tussen het ogenblik van de goedkeuring van het Prospectus en de finale afsluiting van het Openbaar Aanbod, of, in voorkomend geval, het tijdstip waarop de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel aanvangt, als dit tijdstip plaatsvindt na de afsluiting van het Openbaar Aanbod, moet worden vermeld in een aanvulling op het Prospectus. De aanvulling op het Prospectus moet uiterlijk binnen de 7 werkdagen worden goedgekeurd op dezelfde wijze als het onderhavige Prospectus. Voor zover dit vereist is, zullen de samenvatting en de vertalingen daarvan eveneens worden aangehecht waardoor er rekening kan worden gehouden met de nieuwe informatie opgenomen in de aanvulling op het prospectus. De aanvulling zal worden gepubliceerd in overeenstemming met ten minste dezelfde regels als het Prospectus en het toepasselijk recht, en zal worden gepubliceerd op de websites van de Emittent (onder de afdeling gericht aan beleggers onder “Obligaties” (www.vgpparks.eu), en de Manager (www.kbc.be/vgp). De Emittent moet garanderen dat deze

aanvulling zo snel mogelijk na het zich voordoen van een dergelijke nieuwe, belangrijke factor wordt gepubliceerd.

Beleggers die reeds aanvaard hebben om effecten te kopen of erop in te schrijven vóór de bekendmaking van de aanvulling op het Prospectus, mogen hun akkoord intrekken gedurende een periode van 2 werkdagen vanaf de dag na de bekendmaking van de aanvulling, op voorwaarde dat de bovenvermelde nieuwe ontwikkeling, vergissing of onjuistheid plaatsvond vóór de definitieve afsluiting van het Openbaar Aanbod en vóór de aflevering van de effecten. Deze periode kan worden verlengd door de Emittent. De uiterste datum voor het recht tot intrekking wordt vermeld in de aanvulling op het Prospectus.

VERDERE INFORMATIE

Voor meer informatie over de Emittent, gelieve contact op te nemen met:

VGP NV

Leonardo Da Vincilaan 19A bus 6

1831 Diegem

Tel.: +32 3 289 14 30

Email: info@vgpparks.eu

Inhoudsopgave

DEEL I: SAMENVATTING	10
DEEL II: RISICOFACTOREN	36
DEEL III: DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN	74
DEEL IV: VOORWAARDEN VAN DE OBLIGATIES	77
DEEL V: CLEARING.....	102
DEEL VI: OMSCHRIJVING VAN DE EMITTENT	103
DEEL VII: MANAGEMENT EN CORPORATE GOVERNANCE.....	162
DEEL VIII: BELANGRIJKE AANDEELHOUDERS EN TRANSACTIES MET VERONDEN PARTIJEN	173
DEEL IX: FINANCIËLE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE ACTIVA EN PASSIVA VAN DE EMITTENT, ZIJN FINANCIËLE TOESTAND EN WINST EN VERLIES.....	176
DEEL X: AANWENDING VAN DE OPBRENGST.....	178
DEEL XI: BELASTINGEN	179
DEEL XII: INSCHRIJVING EN VERKOOP	188
DEEL XIII: ALGEMENE INFORMATIE	197
DEEL XIV: DEFINITIES.....	198

DEEL I: SAMENVATTING

Deze samenvatting werd opgesteld overeenkomstig de inhoudelijke vereisten en vormvereisten van de Prospectus Uitvoeringsverordening. Samenvattingen zijn opgesteld op basis van openbaarmakingsverplichtingen die gekend zijn als 'Elementen'. Deze Elementen zijn genummerd in Afdelingen A-E (A.1-E.7). Deze samenvatting bevat alle Elementen die dienen te worden inbegrepen in een samenvatting voor dit type van effecten en Emittent. Omdat sommige Elementen niet dienen te worden besproken, kunnen er lacunes zijn in de volgorde van de nummering van de Elementen. Ook wanneer een Element moet worden opgenomen in de samenvatting omwille van het type van effecten en de Emittent, is het mogelijk dat geen relevante informatie kan worden verschaft met betrekking tot het Element. In dat geval zal een korte beschrijving van het Element worden inbegrepen in de samenvatting met de vermelding 'niet van toepassing'.

Deze samenvatting is opgesteld in het Engels en werd vertaald naar het Nederlands en naar het Frans. De Emittent is verantwoordelijk voor de samenhang tussen de Engelse, Nederlandse en Franse versie van de samenvatting van het Prospectus.

Afdeling A - Inleiding en waarschuwingen

A.1 - Inleiding

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus en iedere beslissing om te beleggen in de Obligaties moet gebaseerd zijn op een overweging door de belegger van het Prospectus in zijn geheel. Wanneer er een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte aanhangig wordt gemaakt, zal de belegger die als eiser optreedt, volgens de nationale wetgeving van de Lidstaat van de Europese Economische Ruimte, eventueel de kosten van de vertaling van het Prospectus moeten dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Burgerrechtelijke aansprakelijkheid komt enkel toe aan de personen die deze samenvatting hebben opgesteld, met inbegrip van enige vertaling hiervan, maar enkel indien de samenvatting misleidend, onjuist of inconsistent is wanneer deze wordt gelezen in samenhang met ander delen van het Prospectus, of indien zij belangrijke informatie niet bevat, samen gelezen met andere delen van het Prospectus, die de beleggers zou helpen bij het in overweging nemen van een belegging in dergelijke Obligaties.

A.2 - Toestemming om het Prospectus te gebruiken

De Emittent geeft zijn toestemming voor het gebruik van dit Prospectus voor de doelstelling van een openbaar aanbod tot 12 September 2018 (zonder afbreuk te doen aan een mogelijke vervroegde afsluiting zoals uiteengezet in Deel XII: *Inschrijving en Verkoop* hieronder) in België door elke kredietinstelling die erkend is krachtens Richtlijn 2013/36/EU of elke beleggingsonderneming die erkend is krachtens MIFID II om dergelijke aanbiedingen te organiseren (een Erkende Aanbieder).

Elk aanbod of elke verkoop van Obligaties door een Erkende Aanbieder zal gedaan worden onder de voorwaarden en afspraken overeengekomen tussen zulke Erkende Aanbieder en de belegger, met inbegrip van de prijs, de toewijzing en de kosten of belastingen gedragen door de belegger. De Emittent is geen partij bij de afspraken en voorwaarden met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties tussen de Erkende Aanbieder en een belegger. Dit Prospectus bevat niet de algemene voorwaarden van en afspraken met de Erkende Aanbieder. De voorwaarden met betrekking tot het Openbaar Aanbod van de Obligaties door de

Lead Manager zijn echter wel opgenomen in dit Prospectus (zie Deel XII: *Inschrijving en Verkoop*). De voorwaarden in verband met het aanbod en de verkoop van de Obligaties zal aan elke belegger worden verstrekt door een Erkende Aanbieder tot en met inbegrip van de laatste dag van de Inschrijvingsperiode, zijnde 12 september 2018, zonder afbreuk te doen aan een eventuele vervroegde afsluiting.

Afdeling B – Emittent

B.1 - De maatschappelijke en handelsnaam van de Emittent

VGP NV

B.2 - Woonplaats / Rechtsvorm / Wetgeving / Land van oprichting

De Emittent is een naamloze vennootschap opgericht naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te Leonardo Da Vincilaan 19A bus 6, 1831 Diegem (waarbij echter wordt opgemerkt dat de raad van bestuur op 23 augustus 2018, heeft beslist om de maatschappelijke zetel van VGP met ingang van 1 oktober 2018 te verplaatsen naar het volgende adres: Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen, België.

B.4b - Tendensen

De Emittent is de holdingmaatschappij van de Groep. De Groep is gespecialiseerd in de verwerving, ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die gepast zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten.

De Groep heeft als doelstelling om een toonaangevende pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar te worden die eigenaar en beheerder is van hoogwaardig logistiek en licht industrieel vastgoed.

Om dit doel te bereiken, focust de Groep op (i) strategisch gelegen percelen die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijvenparken van een bepaalde omvang om er een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank en vastgoedportefeuille op toplocaties op te bouwen; (ii) het streven naar de optimalisering van de operationele prestaties van de portefeuille en de activiteiten van zijn huurders via toegewijde teams die diensten verstrekken op het gebied van activa-eigendom en ontwikkelingsbeheer; en (iii) de groei van de 50:50 Joint Venture met Allianz, met als doel om een platform op te richten van nieuwe, logistieke en industriële eigendommen van klasse A, waarbij de hoofdfocus de uitbreiding is op de Duitse kernmarkt en op snelgroeiende LMOE-markten met de bedoeling om stabiele inkomsten-gerelateerde rendementen te behalen met potentieel voor waardeinstijgingen. De Joint Venture streeft ernaar de omvang van haar portefeuille tegen uiterlijk mei 2021 te doen toenemen tot ongeveer EUR 1,7 miljard via de inbreng in de Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. Derhalve zal de strategie van de Joint Venture in de eerste plaats een "behoud-strategie" zijn en haar territoriale toepassingsgebied en beoogde omvang zouden kunnen worden uitgebreid om de versnelde groei op de bestaande Joint Venture markten evenals de verdere geografische expansie van de Groep te ondersteunen, overeenkomstig een wederzijdse overeenkomst die daartoe tussen VGP en Allianz is afgesloten.

Alle voormelde elementen zullen naar verwachting een positieve invloed hebben op het vermogen van de Groep om waardevermeerderingen te realiseren en kunnen met de tijd een aanzienlijke impact hebben op de capaciteiten van de Groep om inkomsten te genereren uit vergoedingen als VGP zal genieten van inkomsten uit vergoedingen van diensten van activabeheer, vastgoedbeheer en ontwikkelingsbeheer. Anderzijds zullen de terugkerende huurinkomsten voor de Groep negatief worden beïnvloed als de inkomsten-genererende activa worden verkocht om meerwaarden te genereren. Deze huurinkomsten zullen opnieuw groeien op korte en middellange termijn eenmaal nieuwe ontwikkelingen worden gebouwd op de grondbank die werd verkregen met, onder meer, opbrengsten uit deze transacties en die vervolgens zullen worden verhuurd aan huurders en die niet zijn overgedragen aan de nieuw opgerichte Joint Venture. Bovendien zal de Groep rechtstreeks genieten van de onderliggende verhoging van de huurinkomsten van de Joint Venture aangezien hij recht zal hebben op 50% van de winst ervan.

De activa van de Groep zijn momenteel voornamelijk geografisch geconcentreerd in Duitsland, Spanje, de Tsjechische Republiek en in mindere mate in Nederland, Letland, Slowakije, Hongarije en Roemenië. In 2018 werden de eerste stappen ondernomen om de Nederlandse en Italiaanse markten te betreden met de opening van een Benelux-kantoor in Antwerpen (België) en de opening van een kantoor in Milaan (Italië). De Groep heeft zijn eerste percelen in Nederland verworven door de aankoop van een perceel van 267.013 m² in de regio Nijmegen en heeft daarnaast momenteel een bijkomend aantrekkelijk perceel geïdentificeerd (van 83.000 m²) waarvoor de onderhandelingen de laatste fases zijn ingegaan. VGP verwacht dit perceel te verwerven voor het einde van dit jaar. In Italië werden intentieverklaringen ondertekend voor de verwerving van een perceel van 247.000 m² in Milaan, van een perceel van 179.000 m² in Verona en van een perceel gelegen in de regio Bergamo. VGP verwacht dat het deze percelen kan verzekeren voor het einde van dit jaar.

VGP heeft een aantrekkelijk aanbod ontvangen van een externe investeerder en overweegt momenteel om het Mango-gebouw gelegen in Barcelona (Spanje) te verkopen. De opbrengsten van deze verkoop zouden geschat worden op een bedrag tussen EUR 145 en 150 miljoen. De transactie is onderworpen aan een due diligence procedure en aan de succesvolle onderhandelingen met de investeerder.

De Europese markten van opslagloodsen blijven in 2018 sterk presteren. De Europese markt van opslagloodsen begon 2018 met een aanhoudende sterke vraag en een historisch lage leegstand, met een totale Europese leegstand dat zich momenteel ruim onder de 5% bevindt. De groeiende vraag naar stedelijke opslagloodsen, die deels te wijten is aan de toename van de e-commerce, stimuleert de behoefte om het gebruik van industrieterreinen in sommige grote steden te intensiveren, wat de ontwikkeling van bepaalde verhoogde opslagloodsen met meerdere verdiepingen of *multilevel* opslagloodsen zou kunnen bevorderen. Aangezien de vraagniveaus nog steeds grotendeels worden gedreven door structurele veranderingen in de toeleveringsketens, worden er geen onmiddellijke vertragingen van de activiteit verwacht. De gemiddelde huurprijsontwikkeling van eersteklas opslagloodsen steeg gedurende het eerste kwartaal van 2018, hoewel deze nog steeds fragmentarisch bleef, en zal naar

verwachting verder toenemen tijdens de rest van het jaar, met een groeiend aantal markten met stijgende eersteklas huurprijzen. (Bron: Jones Lang LaSalle).

B.5 - Groep

De Emittent is de holdingvennootschap van de verschillende entiteiten die samen de Groep vormen. De Groep bouwt en ontwikkelt hoogwaardig logistiek vastgoed en bijhorende kantoren die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. VGP beschikt over een *inhouse* team dat alle activiteiten van het volledig geïntegreerde businessmodel beheert: gaande van de identificatie en de aankoop van grond tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contracten met potentiële klanten en het Facility Management van zijn eigen vastgoedportefeuille. De Emittent houdt (rechtstreeks of onrechtstreeks) 100% van de aandelen in 55 dochtervennootschappen (de **Dochtervennootschappen**). Bovendien houdt VGP NV eveneens een deelneming van 50% in het maatschappelijk kapitaal van VGP European Logistics S.à r.l. (het vehikel van de joint venture met Allianz, de **Joint Venture**) en houdt het momenteel tevens 43,23% van het maatschappelijk kapitaal in VGP MISV Comm. VA (de **Verbonden Vennootschap**) aan. De Joint Venture heeft 28 dochtervennootschappen. Een organigram van de VGP Groep is opgenomen op pagina 97 van dit Prospectus.

B.9 - Winstprognose / raming

Niet van toepassing; de Emittent heeft geen winstprognose of -raming gemaakt.

B.10 - Kwalificaties auditverslag

Niet van toepassing; geen enkel auditverslag bevat kwalificaties betreffende de historische financiële informatie beschreven in het Prospectus.

B.12 - Belangrijke financiële informatie / wezenlijke nadelige wijzigingen

RESULTATENREKENING (in .000 EUR)	Jaar eindigend op		Half jaar eindigend op	
	31 dec '16	31 dec '17	30 juni '17	30 juni '18
Bruto huuropbrengsten	16.806	17.046	9.111	8.970
Operationele kosten verbonden aan vastgoed en netto doorgerekende huurlasten/(uitgaven)	(668)	(1.053)	(513)	(981)
Netto huur- en gerelateerde opbrengsten	16.138	15.993	8.598	7.989
Vastgoed- en facilitymanagementinkomsten en inkomsten uit vastgoedontwikkeling	3.825	8.057	3.776	4.585
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen	118.900	94.628	59.864	61.734
Andere inkomsten/(uitgaven) - incl. Administratieve kosten	(16.778)	(20.241)	(9.729)	(8.025)
Aandeel in het resultaat van de Joint Venture en verbonden vennootschappen	7.897	29.229	15.167	24.777
Bedrijfsresultaat	129.982	127.666	77.676	91.060
Nettoresultaat uit financiële transacties	(16.906)	(10.466)	(4.976)	(6.083)
Winst vóór belastingen	113.076	117.200	72.700	84.977
Uitgestelde belastingen	(21.790)	(21.205)	(10.243)	(10.188)
Winst over de periode	91.286	95.995	62.457	74.789
BALANS				
Vastgoedbeleggingen	550.262	392.291	500.186	515.932

Beleggingen in joint ventures en verbonden vennootschappen	89.194	143.312	130.254	220.984
Overige vorderingen op lange termijn	8.315	12.757	16.232	48.334
Overige	539	897	1.782	830
Totaal vaste activa	648.310	549.257	648.454	786.080
Handels- en overige vorderingen	19.426	11.074	42.209	14.895
Geldmiddelen en kasequivalenten	71.595	30.269	141.545	127.529
Voor verkoop aangehouden groepen activa	132.263	441.953	190.227	115.052
Totaal vlottende activa	223.284	483.296	373.981	257.476
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 schulden op lange termijn	355.715	405.463	411.032	415.786
Totaal schulden op korte termijn	125.574	160.860	178.711	122.059
Totaal passiva	481.289	566.323	589.743	537.845
Totaal eigen vermogen en schulden	871.594	1.032.553	1.022.435	1.043.556
VASTGOEDBELEGGINGEN				
Eigen portefeuille				
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	416.158 ¹	445.958 ²	353.088 ²	320.122 ³
Bezettingsgraad (%)	97,0%	100,0%	100,0%	99,2%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁵	550.262	627.737	550.321	515.932
Portefeuille Joint Venture (aan 100%)				
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	593.454 ¹	830.905 ²	809.022	1.269.614 ³
Bezettingsgraad (%)	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁵	644.900	935.463	844.147	1.291.243
GEARING⁴				
Netto schulden / eigen vermogen	0,87	0,94	0,82	0,70
Netto schulden / totaal activa	39,4%	42,3%	34,9%	33,8%

Informatie over de Interest Dekkingsgraad en de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing is opgenomen in de verklaringen van overeenstemming van de Obligatie 2018, de Obligatie 2023, de Obligatie 2024 en de Obligatie 2025 en kan worden geraadpleegd op de website van de Emittent (<http://www.vgpparks.eu/investors/en/bonds>).

¹ Tijdens 2016 verkocht VGP 33 gebouwen, verspreid over 15 parken, aan de Joint Venture.

² Tijdens 2017 verkocht VGP 11 gebouwen, verspreid over 7 parken, aan de Joint Venture. Tijdens de tweede helft van 2017, verkocht VGP eveneens zijn VGP Park Nehatu (Estland), dat 77,040 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigde.

³ Tijdens de eerste helft van 2018, verkocht VGP 13 gebouwen aan de Joint Venture, verspreid over 6 parken, en nog eens 5 nieuw voltooide gebouwen die werden ontwikkeld in parken die eerder aan de Joint Venture werden overgedragen.

⁴ Voor 2016 en 2017 wordt de berekening van de netto schulden uiteengezet in toelichting 23.6 (*Activabeheer*) bij de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot het boekjaar 2017. In verband met de zesmaandelijke periodes eindigend op 30 juni 2017 en 30 juni 2018, wordt de berekening van de netto schulden uiteengezet in toelichting 14 (*Vermogensbeheer*) van het persbericht over de halfjaarlijkse resultaten per 30 juni 2018.

⁵ De reële waarde van de eigen portefeuille is exclusief de ontwikkelingsgrond en in aanbouw zijnde activa die aan de Joint Venture werden overgedragen tijdens de vorige closings. De reële waarde van de portefeuille van de Joint Venture omvat de ontwikkelingsgrond en in aanbouw zijnde activa die aan de Joint Venture werden overgedragen tijdens vorige closings, tegen hun respectievelijke reële waarde. Aangezien het volledige ontwikkelingsrisico met betrekking tot deze overgedragen ontwikkelingsgrond

en in aanbouw zijnde activa bij VGP blijft, worden deze activa opgenomen in de eigen balans van VGP onder "voor verkoop aangehouden activa" ten bedrage van EUR 132,3 miljoen (op 31 december 2016), EUR 194,9 miljoen (op 31 december 2017), 138,5 miljoen (op 30 juni 2017) en EUR 115,1 miljoen (op 30 juni 2018).

Sedert de toetreding tot de Joint Venture met Allianz en de closing van de initiële Startportefeuille in mei 2016 (met netto-opbrengsten uit de verkoop van de Startportefeuille ten belope van EUR 176,4 miljoen), vonden drie bijkomende closings plaats binnen de Joint Venture. De Tweede JV Closing (met netto-opbrengsten uit de verkoop ten bedrage van EUR 59,7 miljoen) vond plaats in oktober 2016. De Derde JV Closing (met netto-opbrengsten uit de verkoop ten bedrage van EUR 122,1 miljoen) vond plaats in mei 2017.

Ten slotte vond eind april 2018 een vierde closing plaats waarbij de Joint Venture 6 nieuwe parken van VGP heeft verworven, bestaande uit 13 logistieke gebouwen en nog eens 5 nieuw voltooide gebouwen (in parken die eerder aan de Joint Venture werden overgedragen), voor een totale transactiewaarde van meer dan EUR 400 miljoen, resulterend in contante netto-opbrengsten van EUR 289,7 miljoen.

In geval van een verkoop van het Mango gebouw aan een derde investeerder, zullen de vastgoedbeleggingen afnemen met het bedrag van de opbrengsten en zal de beschikbare kasliquiditeit toenemen met het bedrag van de opbrengsten. VGP zal jaarlijks huurinkomsten verliezen van ongeveer EUR 7,5 miljoen, maar zal in staat zijn om de opbrengsten van de verkoop van het Mango gebouw te herinvesteren in zijn ontwikkelingspijplijn, wat zal leiden tot bijkomende ontwikkelingsopbrengsten en uiteindelijk nieuwe huurinkomsten die gegenereerd worden door nieuw ontwikkelde projecten.

Er zijn geen wezenlijke nadelige wijzigingen in de vooruitzichten van de Emittent sedert de datum van de laatste geauditeerde jaarrekeningen van 31 december 2017.

Op 30 juni 2018 bedroeg de Gearing Ratio 33,8% (in vergelijking met 42,3% op 31 december 2017) op basis van de netto schulden (gewaardeerd als een totale bank- en obligatieschuld verminderd met geldmiddelen en kasequivalenten). Deze Gearing Ratio zou toenemen tot 50,3% zodra alle opbrengsten van de Obligaties belegd zijn (ervan uitgaande dat de Obligaties zullen worden uitgegeven voor het maximumbedrag van EUR 225 miljoen), d.w.z. na de terugbetaling van alle openstaande schulden ingevolge de Obligatie 2018, en nadat alle huidige kassaldi werden toegepast voor de financiering van de ontwikkelingspijplijn en dividenduitkering.

B.13 - Recente gebeurtenissen

Niet van toepassing; er zijn geen recente gebeurtenissen specifiek aan de Emittent die van bijzonder belang zijn voor de beoordeling van de solvabiliteit van de Emittent.

B.14 - Afhankelijkheid van andere entiteiten binnen de Groep

Op datum van het Prospectus, is de Emittent een holdingvennootschap. De vastgoedportefeuilles van de Groep worden aangehouden via specifieke vastgoedvennootschappen die 100% Dochtervennootschappen zijn van de Emittent of van de Joint Venture¹. De enige activiteit van de Emittent bestaat erin zijn Dochtervennootschappen en de Joint Venture en diens

¹De dochtervennootschappen van de Joint Venture die activa aanhouden in Duitsland, zijn voor 94,9% in het bezit van de Joint Venture en voor 5,1% rechtstreeks in het bezit van VGP NV.

dochtervennootschappen te financieren en diensten van dagelijks operationeel management te leveren aan deze entiteiten. Naast inkomsten uit hoofde van interesten en het doorrekenen van kosten en diensten die gefactureerd worden aan deze entiteiten, komt de kasstroom van de Emittent voort uit dividenden en de verkoop van specifieke vastgoedvennootschappen die inkomsten-genererende activa of parken aanhouden. Bijgevolg heeft de Emittent geen operationeel inkomen en is hij voor zijn inkomsten volledig afhankelijk van de leden van de Groep. De financieringen van de Groep en van de Joint Ventures en de dochtervennootschappen van de Joint Venture omvatten beperkingen op uitkeringen door de leden van de Groep aan de Emittent in geval van een wanprestatie, een potentieel geval van wanprestatie of in geval van een inbreuk op financiële convenanten en, in sommige gevallen, met betrekking tot de frequentie en het maximumbedrag dat kan worden uitgekeerd.

**B.15 -
Hoofdactiviteiten van
de Emittent**

De Emittent is de holdingvennootschap van de Groep met als voornaamste activiteit de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed.

B.16 - Controle

VGP staat niet onder enige controle in de zin van artikel 5 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen.

33,81% van de aandelen in de Emittent worden onrechtstreeks aangehouden door de heer Jan Van Geet.

25,16% van de aandelen in de Emittent worden onrechtstreeks aangehouden door de heer Bart Van Malderen.

4,09% van de aandelen in de Emittent worden rechtstreeks of onrechtstreeks aangehouden door mevrouw Van Malderen.

36,95% van de aandelen in de Emittent worden aangehouden door het Publiek.

B.17 - Kredietratings

Niet van toepassing; de Emittent beschikt niet over een bepaalde rating. De Obligaties zijn geen rating toebedeeld en de Emittent heeft niet de intentie om een rating voor de Obligaties aan te vragen.

Afdeling C – Effecten

**C.1 - Omschrijving van
de Obligaties en ISIN**

3,50% vastrentende obligaties verschuldigd op 19 maart 2026, uitgedrukt in euro. ISIN BE0002611896, Gemeenschappelijke Code 187793777. Gedematerialiseerde vorm overeenkomstig het Belgisch Wetboek van vennootschappen.

**C.2 - Valuta van
betaling**

EUR

**C.5 -
Overdraagbaarheid**

Met inachtneming van de beperkingen in alle rechtsgebieden inzake aanbiedingen, verkopen of overdrachten, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar in overeenstemming met het Belgisch Wetboek van vennootschappen. In alle rechtsgebieden mogen aanbiedingen, verkopen of overdrachten van Obligaties slechts uitwerking krijgen binnen de grenzen van de wetgeving in het betrokken rechtsgebied. De verspreiding van het Prospectus of de samenvatting ervan kan in sommige rechtsgebieden bij wet beperkt worden.

C.8 - Omschrijving van de rechten verbonden aan de Obligaties

<i>Statuut</i>	De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en (onder voorbehoud van Voorwaarde 3 (<i>Negatieve Zekerheid</i>)) niet door zekerheden gedekte verplichtingen van de Emittent, nemen onderling gelijke rang aan (<i>pari passu</i>) en zullen onderling te allen tijde gelijke rang (<i>pari passu</i>) 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, met uitzondering van die verplichtingen die bevoorrecht kunnen zijn krachtens dwingende wettelijke bepalingen met een algemene draagwijdte.
<i>Uitgiftedatum</i>	19 september 2018
<i>Uitgifteprijs</i>	101%
<i>Gespecificeerde nominale waarde</i>	EUR 1.000 per Obligatie
<i>Gevallen van Wanprestatie</i>	Gevallen van Wanprestatie onder de Obligaties omvatten (i) Wanbetaling, (ii) Schending van ratio's, (iii) Schending van andere convenanten, overeenkomsten of beloftes, (iv) Wederzijdse Wanprestatie (Cross-Default) van de Emittent of een Dochtervennootschap, (v) Procedures van Tenuitvoerlegging, (vi) Uitwinning van Zekerheden, (vii) Niet-Naleving van een Rechterlijke Uitspraak, (viii) Insolventie en insolventieprocedures, (ix) Reorganisatie, verandering of overdracht van activiteiten of overdracht van activa, (x) Ontbinding, (xi) Nalaten actie te ondernemen, (xii) Onwettigheid en (xiii) Schraping van de notering van de Obligaties.
<i>Wederzijdse Wanprestatie (Cross-Default) en Negatieve Zekerheid</i>	Wederzijdse Wanprestatie (Cross-Default) van de Emittent of een Dochtervennootschap betekent, te allen tijde, (i) enige Financiële Schuld van de Emittent of een Dochtervennootschap wordt niet betaald op de vervaldag daarvan of, in voorkomend geval, binnen enige oorspronkelijk van toepassing zijnde aflossingsvrije periode; (ii) enige andere Financiële Schulden van de Emittent of een Dochtervennootschap wordt betaalbaar verklaard of anderszins verschuldigd en betaalbaar voorafgaand aan hun gespecificeerde vervaldag ten gevolge van een geval van wanprestatie (ongeacht hoe deze is omschreven) (iii) enige verbintenis voor enige Financiële Schuld van de Emittent of een Dochtervennootschap wordt geannuleerd of opgeschort door een schuldeiser ten gevolge van een geval van wanprestatie (ongeacht hoe deze is omschreven); of (iv) enige schuldeiser van de Emittent of een Dochtervennootschap wordt gerechtigd om enige Financiële Schuld van de Emittent of een Dochtervennootschap die verschuldigd is en betaalbaar voorafgaand aan haar gespecificeerde vervaldatum te verklaren ten gevolge van een geval van wanprestatie (ongeacht de omschrijving ervan), op voorwaarde dat er zich geen Geval van Wanprestatie ingevolge deze paragraaf (d) zal voordoen als het totaalbedrag van de Financiële Schulden of verbintenissen voor Financiële Schulden die onder deze paragraaf (i) tot (iv) vallen minder bedraagt dan EUR 20.000 (of haar equivalent in enige andere munteenheid);

Negatieve Zekerheid: zolang er enige Obligatie uitstaat, zal de Emittent:

- (a) geen enkele Zekerheid vestigen of laten uitstaan op het geheel of een deel van zijn huidige of toekomstige onderneming, activa of inkomsten om enige Financiële Schulden van de Emittent of een Dochtervennootschap of enige andere persoon te verzekeren of om enige Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling met betrekking tot enige Financiële Schuld van de Emittent of een Dochtervennootschap of enige andere persoon te verzekeren;
- (b) zich sterk maken dat geen Dochtervennootschap enige Zekerheid vestigt of laat uitstaan op het geheel of een deel van haar huidige of toekomstige onderneming, activa of inkomsten om enige Financiële Schulden van de Emittent of een Dochtervennootschap of enige andere persoon te verzekeren of om enige Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling met betrekking tot een Financiële Schuld van de Emittent of een Dochtervennootschap of enige andere persoon te verzekeren;
- (c) geen enkele Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling verstrekken met betrekking tot enige Financiële Schuld van een lid van de Groep of van enige andere persoon; en
- (d) zich sterk maken dat geen Dochtervennootschap enige Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling verstrekt met betrekking tot enige Financiële Schuld van de Emittent of een lid van de Groep of enige andere persoon;

tenzij, anders dan met betrekking tot (c) hierboven waar er geen uitzondering zal bestaan op de negatieve zekerheidsstelling vervat in deze paragraaf (c) behalve zoals uiteengezet in Voorwaarde 3.2 van de Voorwaarden van de Obligaties (*Deel IV van het Prospectus*), de verplichtingen van de Emittent ingevolge de Obligaties, tegelijkertijd of voorafgaand daaraan, (i) op gelijke wijze en in gelijke rang worden gewaarborgd of genieten van een Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling in substantieel identieke termen, naargelang het geval, of (ii) het voordeel hebben van dergelijke andere zekerheid, garantie, schadeloosstelling of andere regeling zoals zal worden goedgekeurd door een algemene vergadering van de Obligatiehouders overeenkomstig Voorwaarde 13 (*Vergadering van de Obligatiehouders, Wijziging en Verzekering*) van de Voorwaarden van de Obligaties (*Deel IV van het Prospectus*).

Het verbod vervat in Voorwaarde 3 (Negatieve Zekerheid) is niet van toepassing op:

- (a) Zekerheden die bestaan voorafgaand aan het ogenblik waarop een entiteit een Dochtervennootschap wordt (op voorwaarde dat die Zekerheid niet was gecreëerd of aangenomen om dergelijke vennootschap of entiteit een Dochtervennootschap van de Emittent te maken en dat de hoofdsom van dergelijke Financiële Schuld vervolgens niet is gestegen);
- (b) Zekerheden die ontstaan door de werking van de wet in de normale gang van zaken van de Emittent of een

- Dochtervennootschap en die niet voortvloeien uit enige fout of nalatigheid van de Emittent of een Dochtervennootschap;
- (c) Een Persoonlijke Zekerheid die wordt verstrekt door de Emittent ter garantie van (i) de Financiële Schulden van een Dochtervennootschap opgelopen om Projectgrond of Projectgebouwen van die betrokken Dochtervennootschap te financieren of (ii) de uitvoering van Projecten door een Dochtervennootschap met inbegrip van de betaling van enige schadevergoedingen of boetes ingevolge prestatiegaranties met betrekking tot Projecten van die Dochtervennootschap;
 - (d) Een Persoonlijke Zekerheid verstrekt door een Dochtervennootschap met betrekking tot Financiële Schulden van een andere Dochtervennootschap; of
 - (e) Een Zekerheid verstrekt door een Dochtervennootschap om haar eigen Financiële Schulden te verzekeren die zij heeft opgelopen om Projectgrond of Projectgebouwen van die betrokken Dochtervennootschap te financieren.

*Vergadering van
Obligatiehouders*

De Voorwaarden van de Obligaties omvatten bepaalde bepalingen voor het bijeenroepen van vergaderingen van Obligatiehouders voor het beraadslagen over aangelegenheden die hen in algemene zin aanbelangen. Op grond van deze bepalingen is de stem bij vastgestelde meerderheden bindend voor alle Obligatiehouders die de betreffende vergadering niet hebben bijgewoond of niet stemden op deze vergadering en voor Obligatiehouders die een van de meerderheid afwijkende stem uitbrachten.

**C.9 - Verdere
omschrijving van de
rechten verbonden
aan de Obligaties**

Zie eveneens Element C.8 hierboven voor meer informatie.

Interest

Op voorwaarde van een verhoging zoals omschreven in Voorwaarde 6.2(c), brengt elke Obligatie een interest op vanaf (en met inbegrip van) de Uitgiftedatum tegen een interestvoet van 3,50% per jaar (de **Interestvoet**) berekend op basis van zijn Gespecificeerde Nominale Waarde (zijnde EUR 1.000).

Interestbetalingsdatum

Interest zal jaarlijks verschuldigd zijn als aflossingen op 19 maart van elk jaar (elk een **Interestbetalingsdatum**), te beginnen met de Interestbetalingsdatum die op 19 maart 2019 valt. Een Interestperiode betekent een periode die begint op de Uitgiftedatum (inbegrepen) en eindigt op de eerste Interestbetaaldag (niet inbegrepen) en elke daaropvolgende periode, beginnende op een Interestbetalingsdatum (inbegrepen) en eindigend op de volgende Interestbetalingsdatum (uitgesloten).

*Controlewijziging Step-
Up en
Controlewijziging Step-
Down*

Indien uiterlijk op 31 december 2018 (de **Long Stop Datum**) (i) de beslissingen genomen op de algemene vergadering van de Emittent waarbij Voorwaarde 6.2(a) wordt goedgekeurd (de **Besluiten over de Controlewijziging**) niet werden aangenomen, goedgekeurd of aanvaard of (ii) indien de Besluiten over de Controlewijziging niet naar behoren werden neergelegd ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel, dan zal, met ingang van de Interestperiode die begint

	op eerste Interest Betalingsdatum volgend op de Long Stop Datum, de dan geldende interestvoet worden vermeerderd met 0,50 % per jaar, tot en met de laatste dag van de Interestperiode gedurende dewelke de Besluiten over de Controlewijziging werden goedgekeurd door een algemene vergadering van de Aandeelhouders van de Emittent en werden neergelegd ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel.
<i>Terugbetalingsprocedures</i>	De terugbetaling van de hoofdsom van de Obligaties zal plaatsvinden via de Agent en het Clearing Systeem in overeenstemming met de Clearingsysteem Reglementering.
<i>Rendement</i>	Bruto actuarieel rendement: 3,349% (op jaarbasis) Nettorendement: 2,304% (op jaarbasis) Het rendement wordt berekend ervan uitgaande dat de Obligaties op de Uitgiftedatum worden uitgegeven, op basis van de Uitgifteprijs, de Interestvoet van 3,50% per jaar en op basis van de veronderstelling dat de Obligaties worden aangehouden tot 19 maart 2026 wanneer ze worden terugbetaald aan 100% van de nominale waarde overeenkomstig de Voorwaarden. Het is geen indicatie van toekomstig rendement indien de Obligaties niet aangehouden worden tot hun Vervaldag. Het nettorendement weerspiegelt een aftrek van de Belgische roerende voorheffing van 30%. (Beleggers dienen Deel XI: <i>Belastingen</i> van dit Prospectus te raadplegen voor meer informatie over het Belgisch belastingregime).
<i>Vervaldatum</i>	19 maart 2026
<i>Terugbetaalbedrag op de Vervaldatum</i>	De Obligaties zullen worden terugbetaald aan 100 % van het nominaal bedrag.
<i>Vervroegde terugbetaling</i>	Obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald: <ul style="list-style-type: none"> • als gevolg van een Geval van Wanprestatie (aan 100 % van het nominaal bedrag, samen met de opgelopen interest); • naar keuze van de Obligatiehouders in geval van een Controlewijziging aan het Put Terugbetalingsbedrag (zoals vermeld in de Voorwaarden). Het Put Terugbetalingsbedrag dat van toepassing is in geval van of naar aanleiding van een Controlewijziging is gelijk aan het laagste van de volgende twee bedragen: (i) 101% van de hoofdsom van elke Obligatie of (ii) elk percentage (dat hoger is dan 100%) van de hoofdsom van elke Obligatie, dat leidt tot het actuarieel rendement van een belegger tussen de Uitgiftedatum en de datum van de aflossing in overeenstemming met Voorwaarde 6.2(a) en dat niet hoger is dan het actuarieel rendement van de Obligaties van de Uitgiftedatum tot de Vervaldatum, vermeerderd met 0,75 punten.
<i>Naam van de vertegenwoordiger van de effectenhouders</i>	Niet van toepassing
C.10 - Afgeleide component in de	Niet van toepassing

**betaling van de
interest**

**C.11 - Notering en
toelating tot
verhandeling**

Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussel om de Obligaties te noteren op de gereguleerde markt van Euronext Brussel en om te worden toegelaten tot verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

Afdeling D - Risico's

**D.2 - Risico's
verbonden aan de
Emittent en de Groep**

Risico's in verband met de sector, de eigendom 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, de Tsjechische Republiek, 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 Vennootschap 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 om een calloptie uit te oefenen over alle aandelen die de Vennootschap heeft in de Joint Venture tegen betaling van een prijs gelijk aan 90% van de reële marktwaarde.

Allianz mag het belang van de Vennootschap in de Joint Venture doen verwateren (i) als de Vennootschap 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 Groep, 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 terugbetalings- in 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 leningen 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 (eind 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 bedrag 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 bijhorende 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 een van de gebruikte veronderstellingen of de factoren die in aanmerking werden genomen om vastgoed te waarderen, de waarde van de eigendom 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 een 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 Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten (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 Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten.

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 hij 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 mogelijks de kosten dragen voor of kan aansprakelijk zijn voor een schuld of een andere financiële verplichting in verband met het vastgoed in geval van beschadiging of verlies van het vastgoed. Sommige van deze verliezen kunnen echter onverzekerd zijn of niet economisch verzekerd 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 tijdschema, 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 aankooprijzen 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 zijn 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 voorgestelde 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 meerdere partijen, zoals partners, beleggers, huurders, aannemers, architecten, financiële instellingen evenals de Joint Venture. Indien dergelijke tegenpartijen niet in staat zouden zijn om hun contractuele (financiële 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 worden geleverd door leveranciers, aannemers en onderaannemers en die door de Groep worden gebruikt.

Financiële Risico's waaraan de Groep wordt blootgesteld

Evolutie van de schuldgraad van de Groep. De Groep is aanzienlijke leningen aangegaan om zijn groei te financieren via zijn 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 van de vraag 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 zou, 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 ongeveer 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% toenemen 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 tegen uiterlijk mei 2021 te vergroten tot ongeveer EUR 1,7 miljard, hetgeen naar verwachting zal gefinancierd worden door EUR 670 miljoen eigen vermogen (50% of EUR 335 miljoen van VGP en 50% of EUR 335 van Allianz) en EUR 985 miljoen aan bankschuld¹. Op 30 juni 2018 heeft de Joint Venture EUR 607,3 miljoen uitstaande bankschulden met een Lening/Waarderatio van 57,8%.

Voor een gedetailleerde berekening van de geconsolideerde totale netto schuld en gearing ratio van de Groep, verwijzen we naar afdeling 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:

- De Geconsolideerde Gearing (Geconsolideerd Totaal Netto Schuld gedeeld door de som van het eigen vermogen en de passiva) moet gelijk zijn aan of minder bedragen dan 55% (met betrekking tot de Obligatie 2018) of dan 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 gelijk zijn aan of meer bedragen dan 1,2;
- De Dekkingsgraad voor Schuldaflossing (of DGSA) (de Kasmiddelen Beschikbaar voor Schuldaflossing gedeeld door de Netto Schuldaflossing) 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 Schuldaflossing 2,60 op 30 juni 2018, in vergelijking met 2,07 op 31 december 2017.

De Kredietovereenkomst die met Raiffeisen Bank (Roemenië) werd afgesloten door een Dochtervennootschap, omvat de volgende financiële convenanten: (berekend op het niveau van de Dochtervennootschap, volgens de berekeningsmethoden die in deze kredietovereenkomst worden uiteengezet):

- Lening/waarde-ratio: lager dan of gelijk aan 65,0%; en
- Dekkingsgraad voor schuldaflossing: hoger dan of gelijk aan 1,25.

¹ Na rekening te hebben gehouden met een totaalbedrag van EUR 25,9 miljoen aan aflossingen van leningen, die betaald werden sinds de aanvang van de respectievelijke kredietfaciliteiten. Het tarief van de gewogen gemiddelde aflossing van de kredietfaciliteiten bedraagt 2,66% per jaar.

Op 30 juni 2018 bedroeg de lening/waarde-ratio ingevolge de Raiffeisen kredietovereenkomst 40,3% (in vergelijking met 41,3% op 31 december 2017) en bedroeg de dekkinggraad voor schuldaflossing ingevolge de Raiffeisen kredietovereenkomst 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 uitgaven van de Groep worden uitgedrukt in euro. Bepaalde uitgaven, activa en passiva echter 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 waarin 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 dit Prospectus en zouden ook in overweging moeten worden genomen door de beleggers.

De voornaamste risicofactoren met betrekking tot de Obligaties zijn de volgende:

Risico's verbonden aan het feit dat de Joint Venture niet wordt gekwalificeerd als een 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 Rechterlijke 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 mogelijk 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

D.3 - Risico's verbonden aan de Obligaties

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.

Holdingsvennootschap. 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 en 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 effectief achtergesteld zijn op enige zekergestelde schuld van de Emittent en zal effectief structureel achtergesteld zijn op enige schuld van de Joint Venture, de dochtervennootschappen van de Joint Venture en 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 gewaarborgde of gewaarborgde schuld die de Emittent kan oplopen niet. Met het oog op de geografische expansie, de versnelde groei van de Groep en, meer in het algemeen, de aanhoudende groei van de vraag naar logistieke opslagplaatsen, is VGP tot het inzicht gekomen dat het raadzaam is om zijn schuld niveaus 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 mogelijk niet in staat om de Obligaties terug te betalen. De Emittent is mogelijk niet in staat om de Obligaties terug te betalen op hun vervaldag. 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 het 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 mogelijk vervangen, aanvullen of aanpassen.

De Obligaties zijn onderworpen aan het marktrenterisico. De Obligaties zijn vastrentend tot aan hun Vervaldatum. 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 handelsmarkt voor de Obligaties; de Obligaties zijn mogelijk illiquide. De enige manier voor de Obligatiehouder om zijn belegging in de Obligaties in contanten om te zetten vóór de Vervaldatum, is om deze te verkopen tegen 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 mogelijk niet op ruime schaal worden verhandeld en waarvoor er momenteel geen actieve handelsmarkt 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 aanbodprijs 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 handelsmarkt zal ontstaan. Dienovereenkomstig bestaat er geen garantie met betrekking tot de ontwikkeling of liquiditeit van enige handelsmarkt voor de Obligaties. Illiquiditeit kan een wezenlijk nadelig 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 vervaldatum. Indien zich een Geval van Wanprestatie voordoet, kunnen Obligaties voorafgaand aan hun vervaldatum worden terugbetaald. In zulke omstandigheden is het mogelijk dat een 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 een gebrek aan liquiditeit van de Obligaties doen

toenemen, hetgeen op hun beurt de marktwaarde van de Obligaties negatief kan beïnvloeden.

Wijzigingen 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 Clearing Systeem. 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 dat een negatieve invloed zou kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders. De Emittent is verwickeld in een algemene zakenrelatie of/en in specifieke verrichtingen met de Lead Manager en de Agent. De Lead Manager en de Agent zouden belangen kunnen hebben die verschillen van en/of in strijd zijn met de belangen van de Obligatiehouders. Dergelijke belangenconflicten zouden een negatieve invloed kunnen hebben voor de Obligatiehouders De Agent en de Lead Manager hebben reeds bepaalde kredietovereenkomsten en andere faciliteiten afgesloten met de Emittent. De Agent en de Lead Manager hebben geen enkele fiduciaire of gelijkaardige verplichtingen ten aanzien van de Obligatiehouders en zijn geenszins verplicht om rekening te houden met de belangen van de Obligatiehouders..

Financiering van de aankoop van de Obligaties. Als een Obligatiehouder financiering bekommt 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 verbonden aan de Obligaties worden vermeld in Deel II: *Risicofactoren* van dit Prospectus en zouden ook in overweging moeten worden genomen door de beleggers.

Afdeling E – Aanbod

E.2b - Redenen voor 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 (in totaal: EUR 75 miljoen).

Het resterende saldo zal worden gebruikt om ontwikkelingsgrond te verwerven op bestaande en nieuwe markten, nl. in Nederland en Italië (in totaal EUR 80 miljoen) en om de ontwikkeling van nieuwe projecten inzake ontwikkelingsgrond verder te financieren voor de resterende EUR 68,1 miljoen. De Groep verwacht dat de fondsen voor de bovenvermelde expansie- en ontwikkelingsplannen zullen worden gebruikt binnen een periode van 12 tot 18 maanden na de uitgifte van de Obligaties, voor zover er geen ongunstige marktomstandigheden zijn. Alle opbrengsten die worden gegenereerd door de mogelijke verkoop van het Mango gebouw zouden kunnen worden gebruikt voor bijkomende aankopen en ontwikkelingsplannen.

Er wordt verwacht dat de uitgaven in verband met de uitgifte van de Obligaties, met inbegrip van de Plaatsingsvergoeding en de Regelingsvergoeding in totaal EUR 1.876.500 zullen bedragen. Deze uitgaven bestaan uit EUR 1.776.500 in verband met de Regelings- en Plaatsingsvergoedingen, en de overige EUR 100.000 kosten in verband met adviesdiensten. De Plaatsingsvergoeding zal 0,75% bedragen van het Gecumuleerd Nominaal Bedrag of EUR 1.687.500 indien het maximumbedrag van EUR 225 miljoen wordt uitgegeven. Daarnaast wordt (1) 1% van de totale hoofdsom van de Obligaties die werkelijk worden geplaatst bij Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, die enkel wordt betaald door de Particuliere Beleggers en de Onafhankelijke Tussenpersonen (en is opgenomen in de Uitgifteprijs), en (ii) het bedrag waarmee de Uitgifteprijs verminderd met de korting betaald door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen, de totale hoofdsom van de Obligaties die werkelijk worden geplaatst bij de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen overschrijdt, en dat enkel wordt betaald door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen (en is opgenomen in de door deze beleggers betaalde prijs), als vergoeding toegewezen aan de Lead Manager en de Agent en rechtstreeks betaald aan de Lead Manager en de Agent.

E.3 - Voorwaarden van het Aanbod

<i>Aanbiedingsperiode</i>	Van 7 september 2018 om 9.00 u. tot 12 september 2018 (onder voorbehoud van vervroegde afsluiting).
<i>Lead Manager en Bookrunner</i>	KBC Bank NV
<i>Betalingsagent, Domiciliëringsagent en Berekeningsagent</i>	KBC Bank NV
<i>Noteringsagent</i>	KBC Bank NV

*Rechtsgebied waarin
het Openbaar Aanbod
wordt gedaan*

België

*Voorwaarden die het
Aanbod beheersen*

Het Openbaar Aanbod en de uitgifte van de Obligaties zijn onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die worden uiteengezet in de Plaatsingsovereenkomst en die eigen zijn aan dit soort transacties en die onder meer het volgende omvatten: (i) de juistheid van de verklaringen en waarborgen door de Emittent in de Plaatsingsovereenkomst, (ii) de ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst, de Clearing Overeenkomst en de Agentovereenkomst door alle betrokken partijen voorafgaand aan de Uitgiftedatum, (iii) de toelating van Euronext Brussel om de Obligaties te noteren op of vóór de Uitgiftedatum of de Lead Manager die (naar eigen goeddunken) meent dat het volstaat dat de notering snel na de Uitgiftedatum zal worden toegekend, (iv) dat er zich op de Uitgiftedatum geen wezenlijke negatieve wijzigingen hebben voorgedaan in de financiële situatie, de bedrijfsactiviteiten, de bedrijfsresultaten van de Emittent of van de Groep als een geheel sedert de datum van de Plaatsingsovereenkomst of de datum van het Prospectus, (v) de naleving door de Emittent van alle verbintenissen die hij moet uitvoeren ingevolge de Plaatsingsovereenkomst op of vóór de Uitgiftedatum, (vi) het aanwezig zijn van bevredigende marktomstandigheden naar het redelijk oordeel van de Lead Manager en met instemming van de Emittent, (vii) geen inroeping van overmacht door de Lead Manager, zoals deze naar eigen goeddunken kan bepalen en (viii) de ontvangst, uiterlijk op de Uitgiftedatum, door de Lead Manager van de gebruikelijke bevestigingen inzake bepaalde juridische en financiële aangelegenheden die betrekking hebben op de Emittent en de Groep. De Plaatsingsovereenkomst laat niet toe dat de Lead Manager zijn verplichtingen beëindigt voordat een betaling werd gedaan aan de Emittent, behalve in een beperkt aantal gevallen. Indien de voorwaarden niet werden vervuld, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven en zal het totaalbedrag van fondsen dat reeds door beleggers voor de Obligaties werd betaald, worden terugbetaald.

Toewijzing

Vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode is ten vroegste mogelijk op 7 september 2018 om 17.30 u. (Brusselse tijd) (de minimale Inschrijvingsperiode wordt de **Minimale Verkoopperiode** genoemd) (dit is de derde Werkdag in België volgend op de dag waarop het Prospectus beschikbaar werd gesteld op de websites van de Emittent en de Lead Manager (inclusief de datum waarop het Prospectus beschikbaar werd gesteld)). Obligaties ten bedrage van een totaal nominaal bedrag van maximum EUR 50 miljoen zullen worden voorbehouden voor Particuliere Beleggers die inschrijven via KBC Bank NV (met inbegrip van CBC Banque SA en KBC Securities NV). Als het totale nominale bedrag van de door Particuliere Beleggers die inschrijven via KBC Bank NV (met inbegrip van CBC Banque SA en KBC Securities NV) ingeschreven Obligaties minder bedraagt dan EUR 50 miljoen, zal het saldo van deze schijf worden aangeboden aan Gekwalificeerde beleggers. Alle inschrijvingen die door Particuliere Beleggers geldig werden ingediend bij de Lead Manager voorafgaand aan het einde van de Minimale Verkoopperiode zullen in aanmerking worden genomen wanneer de Obligaties worden toegewezen, met dien verstande dat een vermindering van toepassing kan zijn in geval van over-inschrijving, d.w.z. de inschrijvingen proportioneel zullen worden herleid, met een toewijzing van een

veelvoud van EUR 1.000 en, voor zover mogelijk (dit is in de mate dat er niet meer beleggers dan Obligaties zijn), een minimum nominaal bedrag van EUR 1.000, wat overeenstemt met het minimaal inschrijvingsbedrag voor beleggers. Rekening houdende met de schijf van maximum EUR 50 miljoen die uitsluitend wordt voorbehouden aan de Particuliere Beleggers die inschrijven via KBC Bank NV (met inbegrip van CBC Banque SA en KBC Securities NV), bedraagt het nominaal bedrag van de aan de Gekwalificeerde Beleggers (met inbegrip van de Erkende Aanbieders) ten minste EUR 175 miljoen. In geval van een over-inschrijving door Gekwalificeerde Beleggers, zal een toewijzing plaatsvinden die rekening houdt met de algemene toewijzingsprincipes zoals de omvang, de timing en de diversificatie, met het oog op de organisatie van een ordelijke secundaire markt voor de Obligaties. De kantoren (branches) van de Lead Manager passen allemaal dezelfde verminderingpercentages toe. Andere financiële tussenpersonen kunnen andere toewijzingscriteria toepassen die minder gunstig kunnen zijn voor de beleggers.

Erkende Aanbieders

De bepalingen en voorwaarden van elke Erkende Aanbieder (uitgezonderd het Openbaar Aanbod door de Lead Manager dat in dit Prospectus wordt uiteengezet) zullen aan elke belegger worden verstrekt door de betrokken Erkende Aanbieder tijdens de Inschrijvingsperiode.

**E.4 - Materiële
belangen verbonden
aan de uitgifte**

Beleggers moeten er zich van bewust zijn dat de Emittent een algemene zakelijke relatie onderhoudt en/of betrokken is in specifieke transacties met de Lead Manager en de Agent en dat zij mogelijks over tegenstrijdige belangen beschikken die een nadelige weerslag kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Potentiële beleggers moeten er zich ook van bewust zijn dat de Agent van tijd tot tijd schuldinstrumenten, Gewone Aandelen en/of andere financiële instrumenten van de Emittent kan aanhouden. Op de datum van het Prospectus, heeft de enige financiële schuldenlast van de Groep ten aanzien van de Lead Manager (of een van diens verbonden vennootschappen), betrekking op de uitstaande renteswap ten bedrage van 75 miljoen, met een duur van 5 jaar die aanvangt in december 2018. Op 30 juni 2018, bedroeg de negatieve reële marktwaarde van deze renteswap EUR 2,5 miljoen. De renteswap is niet verzekerd. Een negatieve reële marktwaarde betekent dat de Emittent, in geval van (al dan niet verplichte) beëindiging, dit bedrag aan de Lead Manager moet betalen. Daarenboven heeft de Lead Manager aan de Emittent een doorlopende kredietfaciliteit van EUR 50 miljoen toegekend, die afloopt op 30 december 2019. Op 30 juni 2018 was deze kredietfaciliteit ongebruikt.

In het kader van een normale zakelijke relatie met de banken, hebben de Emittent, enige Dochtervennootschap, de Joint Venture of enige andere joint venture waartoe de Emittent of een van zijn Dochtervennootschappen van tijd tot tijd kunnen toetreden, leningen en faciliteiten afgesloten, of zouden zij leningen en andere faciliteiten met de Lead Manager en de Agent (of sommige van hun respectievelijke verbonden vennootschappen) kunnen afsluiten (via bilaterale transacties en/of gesyndiceerde leningen samen met andere banken). De voorwaarden van deze schuldfinanciering kunnen verschillen van de voorwaarden van deze voorgestelde Obligaties en bepaalde van de bepalingen en voorwaarden van dergelijke schuldinstrumenten kunnen strikter of meer uitgebreid zijn dan de bepalingen en voorwaarden van de voorgestelde Obligaties. Indien de financiële

positie van de Emittent in de toekomst verslechtert, kan de Agent bijvoorbeeld beslissen om zijn beheersovereenkomsten opnieuw te onderhandelen (al dan niet met bijkomende zekerheden) of kan deze zijn kredietrelatie met de Emittent zelfs beëindigen, hetgeen ertoe kan leiden dat de Emittent niet in staat is om de Obligaties geheel of gedeeltelijk terug te betalen. Optredend in hun hoedanigheid van uitleners, hebben de Lead Manager en de Agent niet de taak om rekening te houden met de belangen van de Obligatiehouders.

E.7 - Kosten

De netto-opbrengst (vóór aftrek van kosten) zal overeenstemmen met een bedrag dat gelijk is aan het gecumuleerd nominaal bedrag van de uitgegeven Obligaties (het **Gecumuleerd Nominaal Bedrag**) vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs, uitgedrukt in een percentage, verminderd met de Plaatsingsvergoeding van 0,75% van het Gecumuleerd Nominaal Bedrag, verminderd met (i) een aan de Lead Manager te betalen vergoeding gelijk aan 1% van het totale hoofdbedrag van de Obligaties die werkelijk worden geplaatst bij Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, die enkel wordt betaald door de Particuliere Beleggers en de Onafhankelijke Tussenpersonen (de "**Vergoeding voor Particulieren**"), en (ii) een vergoeding gelijk aan het bedrag waarmee de Uitgifteprijs verminderd met de korting betaald door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen, de totale hoofdsom van de Obligaties die werkelijk worden geplaatst bij de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen overschrijdt, (de "**QI Vergoeding**") en verminderd met de commissie die tussen de Emittent en de Lead Manager werd overeengekomen met betrekking tot de structurering van de uitgifte van de Obligaties, i.e. de Regelingsvergoeding. De Particuliere Beleggers en de Onafhankelijke Tussenpersonen zullen de Uitgifteprijs betalen, de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen zullen de Uitgifteprijs betalen, verminderd met een korting die varieert tussen 0 en 1%. De kosten voor de bewaringsvergoeding voor de Obligaties worden doorgerekend aan de inschrijvers. Beleggers moeten zich informeren over de kosten die hun eigen financiële instelling hen kan aanrekenen. Alle kosten die door een Erkende Aanbieder (andere dan de Lead Manager) aan een belegger kunnen worden aangerekend, zullen worden aangerekend in overeenstemming met een contractuele overeenkomst tussen de belegger en dergelijke Erkende Aanbieder op het ogenblik van het relevante aanbod. Beleggers moeten zich informeren over de kosten en commissies die door Erkende Aanbieders worden aangerekend.

Indien een Obligatiehouder zijn Put Controlewijziging uitoefent, zal het aan de Obligatiehouder na het uitoefenen van de Put Controlewijziging te betalen bedrag gelijk zijn aan het laagste bedrag van de volgende twee mogelijkheden: (i) 101% van de hoofdsom van elke Obligatie of (ii) dergelijk percentage (hoger dan 100%) van de hoofdsom van elke Obligatie, dat resulteert in het actuariële rendement van een belegger tussen de Uitgiftedatum en de datum van de terugbetaling, dat niet hoger kan zijn dan het actuariële rendement van de Obligaties vanaf de Uitgiftedatum tot de Vervaldatum, vermeerderd met 0,75 punten. Dit weerspiegelt een maximale opbrengst van 0,75 punten boven de opbrengst van de Obligaties op de Uitgiftedatum tot aan de Vervaldatum in overeenstemming met het "Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 betreffende de inhouding en de vergoeding van de

roerende voorheffing” (het **Koninklijk Besluit**). De roerende voorheffingen zijn de enige kosten die de belegger zou hebben bij de uitoefening van de Put Controlewijziging.

DEEL II: RISICOFACTOREN

*De Emittent meent dat de volgende factoren zijn vermogen om zijn verbintenissen ten aanzien van de Obligaties na te komen zouden kunnen aantasten. Al deze factoren zijn omstandigheden die zich wel of niet zouden kunnen voordoen en de Emittent bevindt zich niet in een positie om een uitspraak te doen over de waarschijnlijkheid dat dergelijke omstandigheden zich zouden kunnen voordoen. De risicofactoren kunnen betrekking hebben op de Emittent of op een van zijn Dochtervennootschappen (samen, de **Groep** genoemd) of op de Joint Venture of op een van de dochtervennootschappen van de Joint Venture.*

De factoren waarvan de Emittent meent dat ze belangrijk zijn voor de doelstelling van de beoordeling van het marktrisico dat verbonden is aan de Aandelen worden eveneens hieronder omschreven.

Alvorens te beleggen in de Obligaties, dienen toekomstige Beleggers zorgvuldig alle informatie in dit Prospectus te overwegen, met inbegrip van de volgende specifieke risico's en onzekerheden. Indien een van de volgende risico's zich daadwerkelijk voordoet, zou dit een wezenlijke nadelige weerslag kunnen hebben op de activiteiten, bedrijfsresultaten, financiële toestand en vooruitzichten van de Emittent. In dat geval zou de waarde van de Obligaties kunnen dalen en kan een belegger een deel of het geheel van zijn beleggingen verliezen als gevolg van het onvermogen van de Emittent om aan zijn verplichtingen onder de Obligaties te voldoen. Hoewel de Emittent meent dat de hieronder omschreven risico's en onzekerheden alle relevante materiële risico's en onzekerheden vertegenwoordigen, op de datum van publicatie van dit Prospectus, voor activiteiten van de Emittent, kan de Emittent geconfronteerd worden met bijkomende risico's en onzekerheden waarvan hij momenteel geen weet heeft of die hij momenteel als onbelangrijk beschouwt. Dit kan ook een wezenlijke nadelige weerslag hebben op de activiteiten, bedrijfsresultaten, financiële toestand en vooruitzichten van de Emittent en kan een de waarde van de Obligaties en/of het vermogen van de Emittent om aan zijn verplichtingen onder de Obligaties te voldoen negatief beïnvloeden. De volgorde waarin de risico's zijn opgesomd is geen indicatie van de waarschijnlijkheid dat zij zich zouden voordoen of van de omvang van hun commerciële gevolgen.

Potentiële beleggers dienen ook de gedetailleerde informatie te lezen die elders in dit Prospectus (met inbegrip van alle documenten opgenomen door verwijzing hierin) wordt uiteengezet en dienen hun eigen conclusies te trekken alvorens een beleggingsbeslissing te nemen met betrekking tot de Obligaties. Bovendien dienen potentiële beleggers, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen met betrekking tot de Obligaties, hun eigen effectenmakelaar, bankdirecteur, advocaat, accountant of andere financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen en de risico's verbonden aan een belegging in de Obligaties zorgvuldig te overwegen en dergelijke beleggingsbeslissing te overwegen in het licht van de eigen situatie van de potentiële belegger.

Begrippen gedefinieerd in Deel IV: Voorwaarden van de Obligaties zullen dezelfde betekenis hebben hieronder.

1 Factoren die een invloed kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen onder de Obligaties te voldoen.

De Groep wordt onder meer blootgesteld aan de volgende risico's:

1.1 Risico's verbonden aan de sector, de eigendommen en de activiteiten van de Groep

1.1.1 De bedrijfsactiviteiten en de operationele en financiële toestand van de Groep worden aanzienlijk beïnvloed door de Joint Venture

- (i) Het is mogelijk dat de Joint Venture ophoudt met het verwerven van afgewerkte activa van de Groep

De Joint Venture heeft een exclusief voorkeurecht (in overeenstemming met de voorwaarden zoals uiteengezet in de JVO) met betrekking tot het verwerven van de

inkomsten genererende activa van de Groep gelegen in de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije en Slowakije. De Joint Venture heeft geen enkele contractuele of wettelijke verplichting om de inkomsten genererende activa voorgesteld door VGP te verwerven. Daarom bestaat het risico dat de Joint Venture zou ophouden met het verwerven van afgewerkte activa van de Groep. De transacties waarbij inkomsten genererende activa worden overgedragen aan de Joint Venture kunnen de inkomsten van de Emittent op korte en middellange termijn beïnvloeden en derhalve zijn vermogen om zijn verplichtingen ingevolge de Obligaties, evenals de nettowaarde ervan, na te leven. In een dergelijk geval kan VGP, overeenkomstig de bepalingen van de JVO, zelf over dergelijke inkomsten genererende activa beschikken. Elke vertraging bij de verkoop van dergelijke inkomsten genererende activa zou een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de kaspositie op korte termijn van VGP, wat op zijn beurt een negatieve invloed kan hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep.

- (ii) De verkoop van eigendommen aan de Joint Venture leidt tot een daling van de geboekte bruto huuropbrengsten van de Groep.

De eigendommen die op de datum van dit Prospectus reeds aan de Joint Venture werden verkocht, hebben een belangrijke bijdrage geleverd tot de inkomsten en resultaten van de Groep. Voorafgaand aan de verkoop ervan, heeft hun deconsolidatie geresulteerd en zal dit blijven resulteren in een afname van de geboekte bruto huurinkomsten van de Groep.

Op 31 december 2017 bedroegen de bruto huurinkomsten van de Groep EUR 17,0 miljoen, waaronder de bruto huurinkomsten van de portefeuille die aan de Joint Venture werd verkocht bij de Derde JV Closing (eind mei 2017) voor een totaalbedrag van 1,7 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 (eind april 2018), voor een totaalbedrag van 3,2 miljoen en de bruto huurinkomsten van het Mango Gebouw (dat, mits een due diligence procedure en succesvolle onderhandelingen met een geïnteresseerde belegger, zou kunnen worden verkocht) voor een bedrag van EUR 3,8 miljoen. Op 30 juni 2018 bedroeg de gecontracteerde jaarlijkse huur die aan de Joint Venture wordt toegekend EUR 68.9 miljoen (in vergelijking met EUR 52,5 miljoen op 31 december 2017).

- (iii) Allianz zou de verwervingsprocedure van de voorgestelde inkomsten genererende activa kunnen stopzetten; de Joint Venture Overeenkomst zou kunnen worden gewijzigd of beëindigd

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. Een dergelijke tijdelijke stilstand van de beleggingsverplichting van Allianz kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeitspositie op korte termijn van de Groep. Verder moeten potentiële beleggers er noot van nemen dat de Joint Venture Overeenkomst afgesloten tussen de Emittent

en Allianz onderworpen zou kunnen worden aan wijzigingen, of dat deze zou kunnen worden beëindigd tijdens de duurtijd van de Obligaties, overeenkomstig de bepalingen ervan. Elke dergelijke wijziging of beëindiging zou een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de financiële positie en de inkomsten van de Emittent en derhalve op zijn vermogen om zijn verplichtingen onder de Obligaties te voldoen.

- (iv) De Groep is verantwoordelijk om te verzekeren dat alle ontwikkelingen worden gedaan binnen de initieel afgesproken bouwpreizen/het budget.

De Groep handelt als een ontwikkelingsbeheerder ten aanzien van de Joint Venture en in deze hoedanigheid is de Groep verantwoordelijk om te verzekeren dat elke ontwikkeling plaatsvindt binnen de initieel afgesproken bouwpreizen/het budget. Ingeval de werkelijke kosten van de bouwwerkzaamheden het initiële constructiebudget zou overschrijden, zal dit een nadelige weerslag hebben op enige extra betaling waar VGP recht op zou hebben in overeenstemming met de bepalingen van zijn overeenkomsten met de Joint Venture en Allianz. Ingeval de werkelijke kosten van de bouwwerkzaamheden hoger zouden zijn dan de marktwaarde van het voltooide gebouw, zal het verschil volledig moeten worden gedragen door de Groep (op voorwaarde dat dit te wijten is aan de Groep). Dit kan een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

- (v) Indien de Emittent er niet in slaagt om fondsen te verstrekken aan de Joint Venture, zou dit kunnen leiden tot de verwatering van de Emittent.

Indien de Emittent er niet in slaagt om fondsen te verstrekken aan de Joint Venture die werden toegezegd in overeenstemming met de bepalingen van de Joint Venture Overeenkomst ten aanzien van Allianz (i.e. voor de financiering van de relevante extra betalingen (indien van toepassing), de terugbetaling van leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling aan de Groep bij de verwerving door de Joint Venture van de voltooide activa, kapitaalsuitgaven in verband met herstellingen en onderhoud van dergelijke activa en de aankoopprijs voor enige toekomstige voltooide activa die de Joint Venture zou verwerven of enige andere door Allianz of VGP vereiste financiering in overeenstemming met de JVO (zoals de vervanging van bankschulden), en erkend door een door een derde partij aangewezen financieel deskundige), dan heeft Allianz het recht hetzij om exclusief in te schrijven op drie maal het aantal aandelen dat het bedrag vertegenwoordigt van de fondsen die de Emittent niet heeft verstrekt, hetzij om zelf fondsen te verstrekken aan de Joint Venture tegen preferentiële interest bepalingen en terugbetalingsvoorwaarden. Bijvoorbeeld: als er vijfhonderd (500) uitgegeven aandelen zijn, en indien het standaard bedrag (het bedrag dat anderszins bijvoorbeeld door VGP zou zijn gefinancierd), gelijk is aan 2% van de reële marktwaarde van de Joint Venture, zal Allianz het recht hebben om in te schrijven op dertig (3 x 10) nieuw uitgegeven aandelen van de Joint Venture en deze te verwerven (na een betaling ervoor in contanten), hetgeen gelijk is aan drie keer 2% van de uitstaande aandelen van de Joint Venture berekend op een basis onmiddellijk voorafgaand aan zulke verwatering van het belang van de Emittent. Dit kan een invloed hebben op het vermogen van de Vennootschap om de gezamenlijke controle over de Joint Venture te behouden, en op het vermogen om voldoende dividendinkomsten te genereren uit de Joint Venture. Op zijn beurt, kan dit een belangrijke negatieve invloed

hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep.

- (vi) De consolidatieverplichting door Allianz zou kunnen leiden tot de verwatering van de Emittent

In het geval Allianz ertoe gehouden zou zijn om de Joint Venture te consolideren (bijvoorbeeld na een wijziging van boekhoudkundige regels of andere regelgeving) in zijn groep van vennootschappen, voorziet de Joint Venture Overeenkomst dat Allianz de bestaande schuldfinanciering mag vervangen door kapitaal, hetgeen zou kunnen leiden tot een verwatering van de Emittent indien de Emittent er niet in slaagt om zijn evenredig deel van het kapitaal te financieren. Dit kan een invloed hebben op het vermogen van de Vennootschap om de gezamenlijke controle over de Joint Venture te behouden, en op het vermogen om voldoende dividendinkomsten te genereren uit de Joint Venture. Op zijn beurt, kan dit een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep. Echter, aangezien de schuldfinanciering van de Joint Venture zou worden vervangen door kapitaalfinanciering door Allianz op een 1:1 basis, zou de Netto-Actiefwaarde van het belang van de Emittent in dergelijk geval niet worden beïnvloed.

- (vii) De beheersovereenkomsten en de Joint Venture Overeenkomst zouden door Allianz kunnen worden beëindigd in geval van een wezenlijke schending door de Emittent of in geval de deelneming die Jan Van Geet in de Vennootschap aanhoudt, zou dalen tot onder de 25%; een calloptie op de aandelen van de Emittent in de Joint Venture zou kunnen worden uitgeoefend aan een verlaagde aankoopprijs.

De Groep moet de bepalingen van verschillende beheersovereenkomsten naleven, volgens dewelke hij handelt als exclusieve activabeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsbeheerder van de Joint Venture en van de dochtervennootschappen van de Joint Venture. Als een lid van de Groep zijn verplichtingen ingevolge een beheersovereenkomst wezenlijk schendt en daar niet aan tegemoetkomt binnen een bepaalde duurtijd na de kennisgeving ervan, of als de Emittent zijn exclusiviteitsverplichtingen onder de Joint Venture Overeenkomst m.b.t. het aanbieden van inkomsten genererende activa schendt, heeft Allianz het recht om alle beheersovereenkomsten met onmiddellijke ingang te beëindigen, om de Joint Venture Overeenkomst te beëindigen en/of om een calloptie uit te oefenen op alle aandelen die de Emittent aanhoudt in de Joint Venture tegen een betaling van een verlaagde aankoopprijs van 90% van de reële marktwaarde van deze aandelen, wat een korting impliceert van 10% van de reële marktwaarde van deze aandelen. Als een van de voormelde gebeurtenissen plaatsvindt, zou dit een belangrijke invloed hebben op het vermogen van VGP om voldoende dividendinkomsten te genereren uit de Joint Venture en/of om de gezamenlijke controle over de Joint Venture te behouden. Dit zou op zijn beurt een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

Bovendien, als de deelneming die Jan Van Geet rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt in de Vennootschap gedurende de duur van de Joint Venture Overeenkomst, dalen tot onder 25% van de totale uitstaande Gewone Aandelen (anders dan vanwege de verwatering van zijn deelneming ten gevolge van kapitaalverhogingen of soortgelijke transacties op het niveau van de Vennootschap waarin hij niet zou deelnemen), heeft

Allianz het recht om de beheersovereenkomsten met onmiddellijke ingang te beëindigen en om de Joint Venture Overeenkomst te beëindigen. Als een van de voormelde gebeurtenissen plaatsvindt, zou dit een belangrijke invloed hebben op het vermogen van VGP om voldoende dividendinkomsten te genereren uit de Joint Venture en/of om de gezamenlijke controle over de Joint Venture te behouden. Dit zou op zijn beurt een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

- (viii) Een tekortkoming van de Joint Venture of van een van diens dochtervennootschappen in het kader van haar leningen toegekend door de Groep, zou een negatieve invloed kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen ingevolge de Obligaties na te leven.

Enige tekortkoming van de Joint Venture of van een van diens dochtervennootschappen ingevolge de leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden of uit hoofde van de aandeelhoudersleningen verstrekt door de Groep kunnen een negatieve invloed hebben op het vermogen van de Emittent om aan zijn verplichtingen onder de Obligaties te voldoen, maar zou op zichzelf niet resulteren in een Geval van Wanprestatie onder de Obligaties aangezien de Joint Venture niet kwalificeert als een Dochtervennootschap van de Emittent voor de toepassing van de Voorwaarden.

Voor meer details over deze leningen, verwijzen we naar afdeling 1.1.3 van het onderhavige Deel II (*Risicofactoren*).

- (ix) De Groep heeft een *de facto* constructieve verplichting ten aanzien van de Joint Venture

De Groep heeft erkend dat het een *de facto* constructieve verplichting heeft 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 aangezien de goede werking van materieel belang is voor de Groep voor de realisatie van de verwachte meerwaarden. Behalve hetgeen wordt bepaald in de JVO, i.e. de financieringsverplichtingen van de Groep ten aanzien van de Joint Venture zoals bepaald in deze afdeling 1.1.1 van dit Deel II, is er geen contractuele verplichting om kapitaalbijdragen of fondsen te verstrekken om de Joint Venture financieel te ondersteunen. Dit houdt in dat uiteindelijk elke betaling die door de Joint Venture verschuldigd is aan de Groep, ofwel gedragen zal worden door de aandeelhouders van de Joint Venture, zijnde VGP en Allianz en dit in verhouding met hun deelnemingen, of in geval VGP zijn voormelde financieringsverplichtingen ingevolge de JVO niet nakomt, zal dit leiden tot de verwatering van VGP door Allianz overeenkomstig de bepalingen van de JVO of tot het verstrekken van financiering door Allianz aan de Joint Venture onder preferente bepalingen en terugbetalingsvoorwaarden.

Voor verdere details over de Joint Venture, zie afdeling 3.2.2 en 3.2.7 van Deel VI (*Omschrijving van de Emittent*).

1.1.2 Het onvermogen van de Joint Venture om voldoende inkomsten te genereren kan een negatieve invloed hebben op de financiële situatie van de Groep

De Joint Venture wordt blootgesteld aan veel van de risico's waaraan de Groep wordt blootgesteld, zoals onder meer de risico's voor de Groep omschreven in de volgende afdelingen: (i) "De Groep kan afhankelijk zijn van zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om zijn vastgoedactiva met succes te verkopen", (ii) "Risico's in verband met de aard van de bedrijfsactiviteiten van de Groep: het verwerven, ontwikkelen, bezitten en beheren van een logistieke vastgoedportefeuille", (iii) "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", (iv) "Risico's in verband met de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep", (v) "Verhoogde kosten voor het onderhoud, de herinrichting en vastgoedbeheerdiensten kunnen een belangrijke negatieve invloed hebben op de resultaten van de Groep", (vi) "Het verzekerd risico van de Groep kan onvoldoende zijn", (vii) "Toegenomen concurrentie voor de verwerving van nieuwe percelen zou de financiële resultaten van de Groep negatief kunnen beïnvloeden", zoals al deze risico's worden beschreven in deze afdeling "*Risicofactoren*".

Al deze risico's kunnen een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Joint Venture, wat een belangrijke invloed zou kunnen hebben op het vermogen van VGP om voldoende dividendinkomsten uit de Joint Venture te genereren. Op zijn beurt zou dit een wezenlijke nadelige weerslag kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

1.1.3 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 en, kan dit een negatieve invloed hebben op de financiële positie van de Groep.

De Groep heeft aanzienlijke leningen toegekend aan de Joint Venture en aan diens dochtervennootschappen. Deze leningen 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 leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling) en EUR 149,9 miljoen per 31 december 2017 (waarvan EUR 137,2 miljoen leningen 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 overeengekomen dat alle ontwikkelingen ondernomen binnen de Joint Venture dienvolgens in eerste instantie vooraf gefinancierd zullen worden door VGP. De terugbetalingen van deze 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 verdienen, aangezien de Joint Venture niet het volledige bedrag van zulke leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling onder de bestaande kredietfaciliteiten zou kunnen opvragen en waarbij 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. Dit zou

een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

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

De Groep kan het vastgoed in zijn portefeuille, d.w.z. de 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 (eind mei 2017) voor een totaalbedrag van 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 bedrag 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 van de ontwikkeling van een nieuw project, worden er echter geen inkomsten gegenereerd door de nieuwe ontwikkeling, tot dat het project is voltooid en opgeleverd aan een huurder of tot dat het project wordt verkocht aan hetzij de Joint Venture, hetzij enige andere partij, niettegenstaande het feit dat er tijdens dergelijke fase aanzienlijke investeringen worden gedaan door de Groep voor de ontwikkeling van een dergelijk project. Enige vertraging in de ontwikkeling van dergelijke projecten of in de verhuur of de verkoop van ontwikkelde inkomsten genererende activa zou een negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

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

De inkomsten van de Groep worden bepaald door zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten te ondertekenen en door de verkoop van vastgoed, in het bijzonder aan de Joint Venture. De kasstromen op korte termijn van de Groep kunnen negatief worden beïnvloed als hij niet in staat is om met succes nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om met succes vastgoedactiva te verkopen, wat dan weer een negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

Op middellange termijn kunnen de resultaten en kasstromen van de Groep aanzienlijk schommelen in functie van de projecten/parken die kunnen worden te koop gesteld en verkocht in een bepaald jaar. Het onvermogen om voldoende kasstromen te genereren op middellange termijn zou een invloed kunnen hebben op de capaciteit van de Groep om zijn schulden terug te betalen, wat dan weer een negatieve invloed kan hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

1.1.6 Risico's verbonden aan de aard van de bedrijvigheid van de Groep: verwerving, ontwikkeling, eigendom, beheer van een logistieke vastgoedportefeuille

De activa van de Groep zijn momenteel voornamelijk geografisch geconcentreerd in Duitsland, Spanje, de Tsjechische Republiek en in mindere mate in Nederland, Letland, Slowakije, Hongarije en Roemenië. In 2018 werden de eerste stappen ondernomen om de Nederlandse en Italiaanse markten te betreden met de opening van een Benelux-kantoor in Antwerpen (België) en de opening van een kantoor in Milaan (Italië). De Groep heeft zijn eerste percelen in Nederland verworven door de aankoop van een perceel van 267.013 m² in de regio Nijmegen en heeft daarnaast momenteel een bijkomend aantrekkelijk perceel geïdentificeerd (van 83.000 m²) waarvoor de onderhandelingen de laatste fases zijn ingegaan. VGP verwacht dit perceel te verwerven voor het einde van dit jaar. In Italië werden intentieverklaringen ondertekend voor de verwerving van een perceel van 247.000 m² in Milaan, van een perceel van 179.000 m² in Verona en van een perceel gelegen in de regio Bergamo. VGP verwacht dat het deze percelen nog voor het jaareinde zal kunnen verzekeren.

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.

Aangezien de activiteiten van de Groep bestaan uit de aankoop, ontwikkeling en exploitatie van vastgoed, is het onderworpen aan risico's verbonden aan de exploitatie van vastgoed, waarvan sommige buiten de controle van de Groep vallen, zoals de volgende risico's:

- wijzigingen van de algemene economische omstandigheden of de lokale vastgoedmarkten;
- plaatselijke omstandigheden, zoals een overaanbod van logistiek vastgoed of een vermindering van de vraag naar dergelijk vastgoed;
- het vermogen van de Groep om het gepaste onderhoud van de gebouwen te voorzien;
- de gevolgen van milieubescherming, wetten betreffende de ruimtelijke ordening, gezond en veiligheid;
- veranderingen in regelgeving betreffende fiscaliteit, vastgoed en ruimtelijke ordening;
- het vermogen van de Groep om optimale groei van de huur te bereiken en om exploitatiekosten te controleren;
- het vermogen van de Groep om projectfinanciering te verkrijgen aan economisch leefbare voorwaarden;
- het vermogen van de Groep om alle nodige vergunningen en toelatingen tijdig te verkrijgen;
- inherente risico's m.b.t. eigendomstitels in bepaalde rechtsgebieden;
- wisselkoersschommelingen;
- vertragingen in de bouwwerken en overschrijding van het constructiebudget;
- verontreiniging van sites en bodemverontreiniging;
- tegenstand van maatschappelijke of milieuverenigingen;
- gebreken of schade aan in opbouw zijnde gebouwen of aan inkomsten genererende activa;

- vorderingen van huurders;
- natuurrampen of catastrofale schade aan eigendom (bijv. ten gevolge van brand);
- mogelijke gedwongen verkoop of onteigening van een of meerdere vastgoedelementen door overheidsinstanties; en
- potentiële terreuraanslagen.

Als een van deze gebeurtenissen op een van de geografische markten waarop de Groep actief is zou plaatsvinden, zou dit kunnen leiden tot een belangrijke negatieve invloed op de toekomstige bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten, de reputatie en de kasstromen van de Groep.

1.1.7 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 vastgoed is grotendeels afhankelijk van nationale en regionale economische omstandigheden. De waarde van de portefeuille van de Groep kan worden beïnvloed door een daling van de vastgoedmarkt of een wijziging in de economische toestand van de landen waarin de Groep actief is. Het niveau van de interestvoeten is eveneens een belangrijke parameter voor de waardering van vastgoed. Een verandering in een van de veronderstellingen of factoren gebruikt voor de waardering van vastgoed zou de waarde van het vastgoed aanzienlijk kunnen doen dalen, wat dan weer een negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

De Groep is van plan om in de eerste plaats logistiek vastgoed en bijhorende kantoren te bouwen. In geval van beëindiging van een huurovereenkomst betreffende logistiek vastgoed met bijhorende kantoren, kan het moeilijk zijn om een nieuwe huurder aan te trekken die de volledige bijhorende kantooruimte nodig heeft, gelet op het feit dat de vereisten en activiteiten van de huurder verschillen van deze van de initiële huurder. Gelet op de aard van het vastgoed en het gebrek aan alternatief gebruik van logistiek vastgoed en, in mindere mate, de kantoren, zou het vermogen om te antwoorden op negatieve veranderingen in de prestaties van het vastgoed kunnen worden beperkt, wat een invloed kan hebben op de bedrijvigheid, financiële toestand, bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

Waarderingswinsten en -verliezen (die niet worden gerealiseerd), worden in de resultatenrekening van de Vennootschap geboekt. Bijgevolg zou een neergang van de vastgoedmarkt of een negatieve verandering van een van de gebruikte veronderstellingen of de in overweging genomen factoren om vastgoed te waarderen (zoals de interestvoeten, de lokale economische toestand, marktsentiment, verwachtingen over marktrente en inflatie) de waarde van het vastgoed kunnen doen dalen, wat een negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsresultaten van de Groep. De Groep heeft geen controle over deze factoren. Daarenboven zou de Groep mogelijks niet in staat kunnen zijn om tegemoet te komen aan waarderingsverliezen via verwachte toekomstige huurinkomsten of opbrengsten uit ontwikkelingsactiviteiten, wat de bedrijfsresultaten negatief zou kunnen beïnvloeden.

De vastgoedportefeuille van de Groep is geconcentreerd op logistiek vastgoed. Gelet op deze concentratie, zou een economische neergang in deze sector een wezenlijke nadelige weerslag hebben op de bedrijvigheid, financiële situatie, bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

1.1.8 De Groep wordt blootgesteld aan een kredietrisico op huurbetalingen van zijn huurders en indien zijn huurders nalaten om huur te betalen wanneer deze verschuldigd is, zou dit de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en bedrijfsresultaten van de Groep negatief kunnen beïnvloeden.

De markt van het logistiek vastgoed hangt eveneens in ruime mate af van de economische omstandigheden en parameters die specifiek betrekking hebben op de eigendom zoals onder meer de locatie en de staat van het vastgoed. Daarenboven kunnen de wettelijke context of regelgevende veranderingen beperkingen opleggen op de Indexatie van huurinkomsten.

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. De Groep sluit contracten af met gerenommeerde vennootschappen die een sterke financiële reputatie hebben zodat het voor zichzelf een terugkerende huurinkomst kan verzekeren. Contracten worden gewaarborgd door stand-by kredietbrieven, gelddeposito's en/of garanties van moedervenootschappen die meestal een huurperiode van zes maanden dekken. Als een aanzienlijk aantal klanten, of een of meerdere van de belangrijkste klanten niet in staat is/zijn om zijn/hun verplichtingen als huurder na te komen, zou dit een wezenlijke nadelige weerslag kunnen hebben op de bedrijvigheid, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep. Op 30 juni 2018 bedroegen de Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten (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 Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten.

1.1.9 Risico's verbonden aan de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep

De strategie van de Groep is gericht op de ontwikkeling en proactieve benadering met betrekking tot de potentiële beschikking van de inkomsten genererende activa van de Groep eenmaal zulke activa een volwassen stadium hebben bereikt.

De ontwikkeling van logistiek vastgoed van de Groep houdt risico's in, naast de risico's in verband met het bezit en de exploitatie van het bestaande logistiek vastgoed van de Groep, in het bijzonder met betrekking tot de ontwikkeling van logistiek vastgoed in nieuwe markten. Tijdens de eerste fasen van de ontwikkelingsprojecten draagt de Groep normaal gesproken de kosten van het project en begint het pas op een later tijdstip inkomsten te ontvangen. Ontwikkelingsprojecten moeten soms tegemoetkomen aan kostenoverschrijdingen en vertragingen bij de voltooiing, waarvan een groot deel worden veroorzaakt door factoren die buiten de controle van de ontwikkelaar liggen. Onbekendheid van lokale regelgeving, vertraging in het verkrijgen van bouwvergunningen of geschillen over overeenkomsten en arbeid met bouwaannemers of onderaannemers en onvoorziene omstandigheden op de site kunnen leiden tot bijkomend werk en bouwvertragingen. Het falen van de Groep om te presteren zoals verwacht of de kosten van belangrijke onvoorziene kapitaalverbeteringen zouden de kasstromen van de Groep kunnen doen dalen. De Groep zou tevens de kosten van verbeteringen die nodig zijn om het vastgoed op een efficiënte manier te verhandelen aan potentiële huurders kunnen onderschatten. Al deze omstandigheden zouden kunnen leiden tot een belangrijke negatieve invloed op de toekomstige bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

Wanneer investeringen van projectontwikkeling in overweging worden genomen, maakt de Groep bepaalde schattingen over de economische, markt- en andere omstandigheden, met

inbegrip van schattingen met betrekking tot de waarde of potentiële waarde van een onroerend goed en het potentiële rendement op de investering. Deze schattingen kunnen onjuist blijken, waardoor de strategie van de Groep ongepast wordt met de daaruit voortvloeiende negatieve invloed op de bedrijvigheid, bedrijfsresultaten, financiële toestand en vooruitzichten van de Groep.

1.1.10 Risico's verbonden aan de verkoop van projecten

Bij de voltooiing van vastgoedprojecten heeft de Emittent gewoonlijk een aanzienlijk bedrag van zijn eigen middelen geïnvesteerd in het project. Daarom neemt de Groep een proactieve strategie aan ten aanzien van de beschikking over de activa, in het bijzonder binnen de Joint Venture, om gedeeltelijk de geïnvesteerde middelen te hergebruiken en deze middelen vrij te maken om te herinvesteren in de ontwikkelingspijplijn.

De inkomsten van de Groep zullen bijgevolg gedeeltelijk worden bepaald door de beschikking over vastgoedprojecten, in het bijzonder ten aanzien van de Joint Venture. Dit betekent dat de resultaten en kasstromen van de Groep van jaar tot jaar aanzienlijk kunnen schommelen in functie van het aantal projecten die in een bepaald jaar kunnen worden opgesteld om te verkopen en die kunnen worden verkocht, in het bijzonder aan de Joint Venture. 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.

1.1.11 Verhoogde kosten voor het onderhoud, de herinrichting en vastgoedbeheerdiensten kunnen een belangrijke negatieve invloed hebben op de resultaten van de Groep

Het feit of verhuurbaar vastgoed gewenst is of niet hangt niet enkel af van de ligging, maar eveneens van de staat ervan. Om aantrekkelijk te blijven en een inkomstenstroom te genereren op een langere termijn, moet de staat van een onroerend goed worden onderhouden of, in sommige gevallen, verbeterd om de veranderende behoeften van de markt te kunnen beantwoorden. De meeste onroerende goederen van de Groep zijn nieuw en er wordt verwacht dat deze goederen in de nabije toekomst louter standaard onderhoud zullen vereisen. Naarmate deze onroerende goederen ouder worden, of als marktvereisten veranderen, kan het onderhoud of het upgraden van deze onroerende goederen in overeenstemming met de marktstandaarden aanzienlijke kosten inhouden, die doorgaans voornamelijk worden gedragen door de eigenaar van het vastgoed en niet door de huurders. Als de werkelijke kosten van het onderhoud of het upgraden van vastgoed de schattingen van de Groep overschrijden, of als onzichtbare gebreken worden ontdekt naar aanleiding van het onderhoud of upgraden die niet worden gedekt door de verzekering of contractuele garanties, of als de Groep niet over het recht beschikt om zijn huurprijzen te verhogen, zal hij de bijkomende kosten moeten dragen. Voorts zal elke tekortkoming van de Groep om relevante herstellingswerken uit te voeren als antwoord op de hierboven omschreven factoren een nadelige invloed kunnen hebben op de inkomsten uit aangetaste onroerende goederen.

Diensten van vastgoedbeheer worden voornamelijk intern verstrekt en in mindere mate extern waarbij de respectievelijke vennootschap voor vastgoedbeheer van de Groep aansprakelijk is voor de juiste en ongestoorde exploitatie van de gebouwen. Als onderdeel van hun aangeboden diensten, zullen de vennootschappen voor vastgoedbeheer van de Groep eveneens diensten van Projectbeheer uitvoeren. Deze diensten dekken de uitvoering van kapitaalverbeteringen en

alle andere bouwwerkzaamheden zoals deze door de eigenaar van de gebouwen kunnen worden gevraagd. Dit dekt het volledige gamma van diensten van Projectmanagement (toezicht en coördinatie van de aannemers voor design, adviesverlening over het verkrijgen van vergunningen, adviesverlening over de bouwwerkzaamheden en alle offertes die daarop betrekking hebben).

De Groep heeft de diensten van Facility Management in de Tsjechische Republiek in SUTA s.r.o. (**SUTA**) en in Duitsland in FM Log.In.GmbH (**FM Log**) gehergroepeerd. Diensten van Facility Management worden vooral intern verstrekt, waarbij SUTA en FM Log diensten van facility management verstrekken evenals, afhankelijk van de betrokken locatie, verschillende activiteiten zoals onderhoudsdiensten, het melden van gebreken, diensten uitkering tot onderhoud van afvalbeheer, onderhoud van de tuinen, enz. die in dat opzicht noodzakelijk kunnen zijn. In andere landen waar er geen specifiek team voor Facility Management wordt opgesteld, maakt de Groep gebruik van diensten van Facility Management van derde vennootschappen om deze activiteiten uit te voeren.

De vennootschappen van vastgoedbeheer en Facility Management van de Groep zullen daarom potentieel aansprakelijk zijn voor de kwaliteit en de niet-uitvoering van hun diensten, wat een negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep. Om dit risico te minimaliseren werd een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

1.1.12 Het verzekerd risico van de Groep kan onvoldoende zijn

Het vastgoed van de Groep kan worden beschadigd of vernietigd door gewelddaden, natuurrampen, burgerlijke onlusten of terreuraanslagen of ongevallen, met inbegrip van ongevallen gekoppeld aan de opgeslagen goederen. Bepaalde soorten verliezen kunnen echter in bepaalde landen onverzekerbaar zijn of niet economisch verzekeraar zijn, zoals verliezen ten gevolge van overstromingen, rellen, oorlogsdaden of terrorisme. In dergelijke omstandigheden blijft de Groep aansprakelijk voor enige schuld of andere financiële verplichting met betrekking tot dat vastgoed. Inflatie, verandering in de bouwcodes en bouwvoorschriften, milieuoverwegingen en andere factoren kunnen er eveneens toe leiden dat opbrengsten uit verzekeringen onvoldoende zijn om de kost van het herstel of de vervanging van een onroerend goed na de beschadiging of vernietiging te dekken. De bedrijfsactiviteiten, financiële toestand, bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep kunnen in dergelijke omstandigheden nadelig worden beïnvloed.

Als het vastgoed, na een beschadiging of vernieling, niet kan worden herbouwd of indien de vorige bezettings- en winstcapaciteit niet kan worden bereikt binnen de periode van de dekking, zou dit een wezenlijke nadelige weerslag kunnen hebben op de toekomstige bedrijvigheid, financiële toestand, bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep. Hoewel alle gebouwen van de Groep tegen dergelijke risico's verzekerd zijn op de wijze waarop de Groep meent dat dit gebruikelijk is in hetzelfde geografische gebied door bedrijven die zich bezighouden met dezelfde of soortgelijke zaken, bestaat er geen garantie dat de verzekeringsdekking zal volstaan of in alle omstandigheden en voor alle aansprakelijkheden doeltreffend zal zijn. Aansprakelijkheden die niet worden gedekt door de verzekering of het onvermogen van de Groep om zijn huidige verzekeringsdekking te behouden, zou een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op zijn bedrijfsactiviteiten, bedrijfsresultaten, financiële toestand en vooruitzichten.

1.1.13 Risico's in verband met wettelijke en regelgevende kwesties

Aangezien de Groep actief is en is van plan om verder zaken te ontwikkelen in Centraal-Europese landen (waarbij de huidige focus van de Groep ligt op Letland, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije en Roemenië), Duitsland, Spanje, Nederland en Italië, is de Groep onderworpen aan een breed scala van EU-, nationale en lokale wet- en regelgeving. Deze omvatten vereisten op het vlak van bouw- en bezettingsvergunningen (die moeten worden verkregen opdat projecten zouden kunnen worden ontwikkeld en verhuurd), evenals van bestemming, gezondheid en veiligheid, milieu, bescherming van monumenten, belastingen, ruimtelijke ordening, buitenlandse eigendomsbeperkingen en andere wet- en regelgeving. Vanwege de complexiteit van het verkrijgen en behouden van verschillende licenties en vergunningen, bestaat er geen zekerheid dat de Groep ten alle tijde alle vereisten nakomt die op vastgoed en de bedrijfsactiviteiten van de Groep worden opgelegd.

De Groep vraagt vergunningen aan die nodig zijn om zijn vastgoed te bouwen en te exploiteren. Ten gevolge van de bureaucratie, de wetten betreffende bescherming van het milieu en het erfgoed en de tijdsdruk bij de administratieve autoriteiten in de betrokken rechtsgebieden, kan de Groep moeilijkheden ondervinden om de betrokken vergunningen tijdig te verkrijgen, als hij ze al verkrijgt. De doorlooptijd om de nodige vergunningen te verkrijgen verschilt naargelang het Centraal- en Oost-Europese (COE), Zuidoost-Europese (ZOE) en Baltische gebied en varieert van een aantal maanden tot meer dan 18 maanden. Vertragingen en/of veranderingen in het constructieproces en de plannen kunnen ontstaan ten gevolge van externe factoren zoals de ontdekking van archeologische sites. Het niet naleven of een vertraging in de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving of het niet verkrijgen en behouden van de vereiste machtigingen en vergunningen zou een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep.

Daarenboven kunnen wijzigingen van wetten en reglementering, of van de interpretatie ervan door agentschappen of rechtbanken voorkomen. Zulke wijzigingen en andere economische en politieke factoren, met inbegrip van burgerlijke onlusten, bestuurlijke veranderingen en beperkingen van het vermogen om kapitaal over te dragen in de vreemde landen waarin de Groep heeft geïnvesteerd, kunnen een wezenlijke nadelige weerslag hebben op de bedrijvigheid, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

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

De markten waarop de Groep actief is, worden blootgesteld aan lokale en internationale concurrentie (voor meer informatie over de belangrijkste concurrenten van de Groep, verwijzen we naar afdeling 4.3 van Deel VI (*Omschrijving van de Emittent*)). Concurrentie tussen vastgoedontwikkelaars en exploitanten kan onder andere leiden tot toegenomen kosten voor de verwerving van ontwikkelingsgronden, hogere grondstofprijzen, een tekort aan geschoolde aannemers, een overaanbod van vastgoed en/of de verzadiging van bepaalde marktsegmenten, verlaagde huurprijzen, een daling van de vastgoedprijzen en een vertraging van de snelheid waarmee nieuwe vastgoedontwikkelingen worden goedgekeurd. Al deze elementen zouden een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep.

De concurrenten en potentiële concurrenten van de Groep kunnen beschikken over aanzienlijk betere financiële, technische, marketing, diensten of middelen dan de Groep en een reeds langer operationeel zijn in bepaalde landen of gebieden of een betere naambekendheid hebben. Daarom kan de relatief kleinere grootte van de Groep door potentiële klanten als negatief worden beschouwd. Bovendien kunnen de concurrenten van de Groep in staat zijn om behoeften van klanten sneller te beantwoorden dan dat de Groep dit kan doen en meer middelen te gebruiken voor de verbetering, bevordering en verhuur van zijn logistiek vastgoed. Als concurrentie intensiveert en de Bezettingsgraden of huurinkomsten van de Groep afnemen, zou dit een wezenlijke nadelige weerslag kunnen hebben op de bedrijvigheid, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

Bovendien zijn de groei en winstgevendheid van de Groep tot nu toe gedeeltelijk toe te schrijven aan zijn vermogen om terreinen in aantrekkelijke gebieden te lokaliseren en te verwerven tegen aantrekkelijke prijzen en gunstige voorwaarden en tegen gunstige voorwaarden. De strategie en de winstgevendheid van de Groep hangen deels af van zijn vermogen om dit te blijven voortzetten. Er bestaat geen garantie dat de Groep in de toekomst in staat zal zijn om percelen te verwerven met een omvang en ligging die geschikt zijn voor de ontwikkeling, aan aantrekkelijke prijzen of tegen gunstige voorwaarden in geval van toegenomen concurrentie. Elke onmogelijkheid om voldoende sites te identificeren en aan commercieel aanvaardbare prijzen en tegen gunstige voorwaarden te verwerven voor de grondbank van de Groep, zou een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

1.1.15 De Groep is mogelijk niet in staat om de groei te beheren en om een gepast en efficiënt toezicht op de portefeuille te blijven uitoefenen

Het succes van de Groep hangt gedeeltelijk af van zijn vermogen om toekomstige uitbreiding te beheren en om aantrekkelijke investeringsopportunities te identificeren. Verwacht wordt dat een dergelijke uitbreiding aanzienlijke verzoeken op het vlak van het beheer, de ondersteuningsfuncties, de boekhoudkundige en financiële controle, de verkoop en marketing en andere middelen met zich zal meebrengen en een aantal risico's zal inhouden, zoals: de moeilijkheid om activiteiten en personeel gelijk te stellen met de noden voor de verrichtingen van de Groep, de mogelijke verstoring van de lopende zaken en de afleiding van het management; uitgaven die verbonden zijn aan zulke integratie en in de gevallen van aankopen in bepaalde Centraal-Europese landen (waarbij de huidige focus van de Groep ligt op Letland, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije en Roemenië), kan onzekerheid bestaan over vreemde wetten en regelgeving. Dit kan een negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep. Op 30 juni 2018 stelde de Groep 160 werknemers tewerk. Het doel van de Groep is om een voldoende groot team te hebben om de huidige groei van de Groep te ondersteunen. Daarom werd het VGP-team in 2018 uitgebreid met een aantal nieuwe senior aanwervingen: een VP Business Development and Investor Relations die VGP in oktober 2018 zal vervoegen, een Chief Investment Officer (die VGP in het begin van 2018 heeft vervoegd en een Head of Controlling die in de loop van de maand augustus 2018 bij VGP in dienst treedt.

1.1.16 De Groep kan aansprakelijk zijn voor milieusanering of kan worden blootgesteld aan milieuvorderingen

Hoewel de Groep tot nu toe de meeste projecten heeft verwezenlijkt op greenfields waar de aanwezigheid van milieuvervuiling onwaarschijnlijk is, is de Groep, wanneer hij nieuwe percelen

grond aankoopt, blootgesteld aan het risico van het verwerven van grond die verontreinigende stoffen bevat (bijv. afval, olie of giftige stoffen) die schadelijk zijn voor het milieu of voor de gezondheid van arbeiders op de sites. De verwijdering en vernietiging van zulke gevaarlijke stoffen, samen met de bijhorende onderhouds- en herstellingswerken, zouden kunnen leiden tot aanzienlijke kosten en het is mogelijk dat de Groep geen regresvordering heeft tegen de partij die verantwoordelijk is voor de vervuiling of tegen de vorige eigenaars.

Deze milieurisico's zijn in het bijzonder ernstig met betrekking tot percelen grond gelegen in landen waar er geen betrouwbare documentatie bestaat over de laatste vervuiling of waar de wetten de milieukwesties beheersen nog in ontwikkeling of onduidelijk zijn, wat vaker het geval is in de Centraal-Europese landen dan in West-Europa (de huidige focus van de Groep ligt op Letland, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije en Roemenië). Deze risico's in verband met milieuvorderingen zijn niet steeds voorspelbaar of vallen niet steeds onder de controle van de Groep. Het ontstaan van milieuvorderingen of onvoorziene kosten om deze substanties te verwijderen of te vernietigen of om daaruit voortvloeiende schade te herstellen zou een nadelige weerslag kunnen hebben op de bedrijvigheid, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en vooruitzichten van de Groep.

1.1.17 De Groep kan aansprakelijk zijn voor illegale en andere goederen die opgeslagen zijn bij zijn huurders

In het algemeen heeft de Groep geen volledige controle over het vastgoed dat hij heeft verhuurd en kan hij niet voorkomen dat zijn huurders gevaarlijke materialen, gestolen goederen, nagemaakte goederen, drugs of andere illegale substanties opslaat. Hoewel de bepalingen van de standaard huurovereenkomsten voor klanten van de huurders vereisen dat zij de lokalen enkel gebruiken voor toegestane activiteiten en voor doelstellingen die overeengekomen zijn in de betrokken huurovereenkomst, kan de Groep niet uitsluiten dat hij mogelijks aansprakelijk wordt gehouden voor de goederen die zijn klanten opslaan. Bovendien kan ongunstige publiciteit ten gevolge van illegale inhoud opgeslagen in een onroerend goed van de Groep een wezenlijk nadelige weerslag hebben op de bedrijvigheid, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

1.1.18 Afhankelijkheid van leidinggevend personeel

De Groep is in grote mate afhankelijk van de ervaring en de commerciële kwaliteiten van zijn management en het commercieel en technisch team en, in het bijzonder, van zijn Chief executive officer, Jan Van Geet. Er is een grote vraag naar ervaren technisch, marketing en ondersteunend personeel in de sector van de vastgoedontwikkeling en de concurrentie om hun talent is intens. Het verlies van diensten van een lid van het management of de mislukking om voldoende gekwalificeerd personeel aan te trekken en te behouden kan een wezenlijke nadelige weerslag hebben op de bedrijvigheid, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

Om het personeel te behouden, werd een incentiveplan op lange termijn opgesteld (zie paragraaf 3.2.11 (VGP MISV Comm. VA) van *Deel VI: Omschrijving van de Emittent*).

In de Joint Venture Overeenkomst zijn de Groep en Allianz overeengekomen dat, indien Jan Van Geet, als CEO van de Groep, niet langer voldoende tijd zou besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Joint Venture, Allianz de procedure voor de verwerving van de voorgestelde inkomsten genererende activa kan stopzetten tot Jan Van Geet is vervangen naar tevredenheid van Allianz. Een dergelijke tijdelijke stilstand van de beleggingsverplichting van

Allianz kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeitspositie op korte termijn van de Groep, wat dan weer een belangrijke negatieve invloed kan hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

1.1.19 De Groep kan onderworpen zijn aan gerechtelijke procedures en overige geschillen

De Groep kan het voorwerp uitmaken van geschillen met huurders, handelspartijen met wie de Groep relaties onderhoudt of andere handelspartijen in de gehuurde of bijhorende bedrijven. Elk dergelijk geschil zou kunnen resulteren in een procedure tussen de Groep en dergelijke handelspartijen, wat een negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep. Ongeacht het feit of enig geschil al dan niet leidt tot een procedure, is het mogelijk dat van de Groep wordt vereist dat het wezenlijke managementtijd en aandacht besteedt aan de succesvolle afhandeling ervan (via procedures, minnelijke regelingen of anderszins), wat de focus van het management van de Groep om zich te concentreren op zijn bedrijvigheid afleidt. Elke dergelijke afhandeling zou kunnen bestaan in de betaling van schadevergoedingen of in uitgaven van de Groep die aanzienlijk kunnen zijn. Daarnaast zou een dergelijke afhandeling kunnen bestaan in een akkoord van de Groep met bepalingen die de werking van de bedrijvigheid van de Groep beperken.

Als een van deze gebeurtenissen op een van de geografische markten waarop de Groep actief is zou plaatsvinden, zou dit kunnen leiden tot een belangrijke negatieve invloed op de toekomstige bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de Groep.

Op de datum van dit Prospectus, is VGP niet op de hoogte van enige administratieve, gerechtelijke of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die hangende of dreigende zijn waarvan de Venootschap op de hoogte is) die een belangrijke negatieve invloed zou kunnen hebben op de toekomstige bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en/of de bedrijfsresultaten van de Groep.

1.1.20 De Emittent wordt blootgesteld aan het tegenpartijrisico

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

Bovendien kan de voltooiing van de ontwikkelingen van de Groep worden vertraagd als de Groep niet in staat is om geschikte aannemers aan te stellen, of als een of meerdere van de aangestelde aannemers niet in staat is om het tijdschema van de ontwikkeling na te leven of anderszins tekortkomt in zijn bouwverplichtingen, zoals ten gevolge van: (i) een tekort aan arbeidskrachten of geschillen; (ii) het onvermogen van een onderaannemer om de verwachte of vereiste bouwstandaard af te leveren; (iii) vertragingen die ontstaan ten gevolge van de complexiteit of technische verzoeken van bepaalde ontwikkelingen; (iv) een faillissement; of (v) insolventie. Elke dergelijke vertraging of tekortkoming vanwege een aannemer of onderaannemer zou schade kunnen berokkenen aan de relaties die de Groep met zijn klanten onderhoudt en zou verstoringen kunnen veroorzaken aan de activiteiten van de Groep, wat een belangrijke negatieve invloed kan hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de Groep.

1.1.21 Risico's in verband met fiscaliteit

Nieuwe fiscale wetgeving evenals veranderingen in de interpretatie van fiscale regelgeving in de verschillende landen waarin de Vennootschap actief is, zouden een invloed kunnen hebben op de fiscale toestand van de Groep.

Alle onroerende goederen van de Groep zijn onderworpen aan onroerende voorheffing en vastgoedbelasting. Deze belastingen kunnen in de toekomst stijgen als de belastingtarieven veranderen en als de waarde van het onroerend goed van de Vennootschap wordt gewaardeerd of geherwaardeerd door de belastingdiensten. Afhankelijk van de lokale marktomstandigheden, is het mogelijk dat de Groep niet in staat is om de belastingverhogingen te compenseren door verhogingen in de huur of van andere inkomsten. Dit kan het rendement op de investeringen van de Groep evenals zijn bedrijvigheid, financiële toestand, bedrijfsresultaten en kasstromen nadelig beïnvloeden. Deze risico's worden permanent gecontroleerd en, indien nodig, zal de Groep een beroep doen op externe adviseurs die advies verlenen over belastingzaken.

1.1.22 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 worden geleverd door leveranciers, aannemers en onderaannemers en die door de Groep worden gebruikt. Dientengevolge zouden gebeurtenissen, ongevallen, letsels of schade aan of in verband met lopende of voltooide projecten van de Groep, voortvloeiend uit de werkelijke of beweerde tekortkomingen van de Groep, kunnen leiden tot aanzienlijke aansprakelijkheids-, garantie- of andere burgerlijke en strafrechtelijke vorderingen, evenals tot reputatieschade, in het bijzonder wanneer de openbare veiligheid wordt aangetast. Het is mogelijk dat deze aansprakelijkheden niet kunnen worden verzekerd of de verzekeringsdekking van de Groep overschrijden en daarom een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

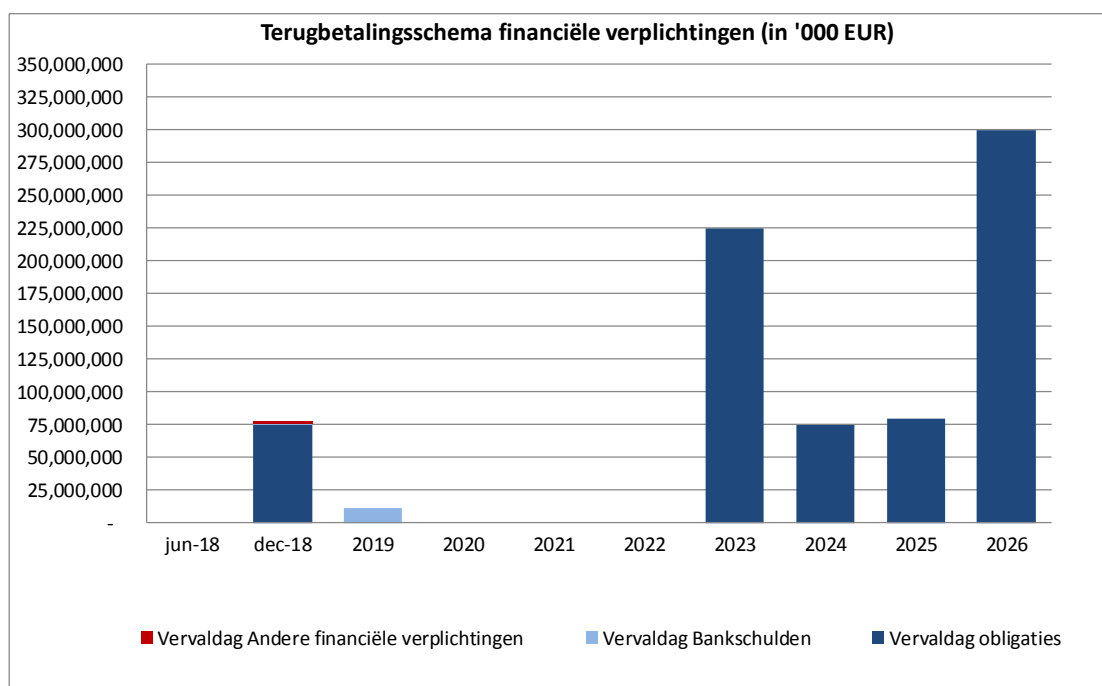
1.2 Financiële risico's waaraan de Groep is blootgesteld

1.2.1 Evolutie van de schuldgraad van de Groep

De Groep is aanzienlijke leningen aangegaan om zijn groei te financieren via zijn 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 van de vraag naar logistieke opslagplaatsen, is VGP tot het inzicht gekomen dat het raadzaam is om zijn schuldniveau 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 financierings- en herfinancieringsrisico's.

Hieronder wordt een grafiek weergegeven waarin het terugbetalingsschema voor de financiële schulden van de Emittent wordt weergegeven:



Opmerking: De cijfers in de grafiek zijn exclusief de gekapitaliseerde financieringskosten die op 30 juni 2018 EUR 4.647.000 bedragen.

Gelet op het model van de Joint Venture (waardoor de Vennootschap contant geld kan recyclen via de verwezenlijking van ontwikkelingswinsten), verwacht VGP dat hij voldoende liquide middelen zal hebben om de rentebetalingen op zijn schulden uit te voeren.

De bestaande financiële schuld zou, 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 ongeveer 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%.

De Joint Venture was in staat om toegezegde kredietfaciliteiten voor 10 jaar (die allen eind mei 2026 vervallen) te verzekeren in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije. De toegezegde kredietfaciliteiten werden in de maand april 2018 verhoogd en op 30 juni 2018 bedroegen de totale kredietfaciliteiten EUR 959,1 miljoen. De toegezegde kredietfaciliteiten dekken de financieringsbehoeften voor de laatste 3 jaar van de initiële vijfjarige investeringsperiode van de Joint Venture.

De Joint Venture streeft ernaar om de omvang van haar portefeuille tegen uiterlijk mei 2021 te doen toenemen tot ongeveer EUR 1,7 miljard, hetgeen naar verwachting zal gefinancierd worden door EUR 670 miljoen eigen vermogen (50% of EUR 335 miljoen van VGP en 50% of EUR

335 van Allianz) en EUR 959 miljoen aan bankschuld.¹ Op 30 juni 2018 heeft de Joint Venture EUR 607,3 miljoen uitstaande bankschulden met een Lening/Waarderatio van 57,8%. Het resterende niet-opgenomen bedrag onder de kredietfaciliteiten bedroeg eind juni 2018 EUR 351,8 miljoen.

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, de Obligatie 2023, de Obligatie 2024, de Obligatie 2025, en (ii) de veronderstelling dat de huidige Obligaties zullen worden uitgegeven voor een totaalbedrag van maximum EUR 225 miljoen, zou de Gearing Ratio op 30 juni 2018 van 33,8% stijgen tot 50,3% (zoals hieronder gedetailleerd), zodra alle opbrengsten van de Obligaties worden geïnvesteerd, d.w.z. na de terugbetaling van alle uitstaande schulden onder de Obligatie 2018 en alle huidige kasbalansen werden gebruikt voor de financiering van de ontwikkelingspijplijn en de dividenduitkering.

			Aangepast
(in EUR .000)	30 juni '18	Aanpassingen	30 juni '18
Totaal eigen vermogen	505.711		505.711
Financiële schulden	15.313		15.313
Bestaande Obligaties	62.426		462.426
Overige financiële passiva	2.608		2.608
Nieuwe Obligatie		225.000	225.000
Terugbetaling van de december 2018 Obligatie		(75.000)	(75.000)
Totaal financiële schulden (1)	480.347	150.000	630.347
Overige schulden op korte en lange termijn	57.498		57.498
Totaal vermogen en schulden van de Aandeelhouders (2)	1.043.556	150.000	1.193.556
Financieringsbronnen			
Beschikbare geldmiddelen op 30 juni 2018	127.529		127.529
Nieuwe Obligatie		225.000	225.000
Terugbetaling van de december Obligatie		(75.000)	(75.000)
Netto-opbrengsten uit elke halfjaarlijkse closing van de Joint Venture		100.000	100.000
Dividenduitkering		(40.000)	(40.000)
Op 30 juni 2018 uitstaande leningen voor ontwikkelingen en bouwwerkzaamheden en te die gedurende navolgende closings zullen worden hergebruikt		71.875	71.875
Veronderstelde jaarlijkse investeringskosten en gebruik van geldmiddelen		(380.000)	(380.000)
Totaal geldmiddelen en equivalenten (na financiering van investeringskosten, dividenduitkeringen en het hergebruik van leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden) (3) – Aangepast	127.529	(98.125)	29.404

¹ Na rekening te hebben gehouden met een totaalbedrag van EUR 25,9 miljoen aan aflossingen van leningen, die betaald werden sinds de aanvang van de respectievelijke kredietfaciliteiten. Het tarief van de gewogen gemiddelde aflossing van de kredietfaciliteiten bedraagt 2,66% per jaar.

Geconsolideerd Totaal Netto Schuld (Totale financiële schuld min Geldmiddelen en aan geld equivalente middelen) (4) = (1)-(3)	352.818		600.94.
Gearing (Geconsolideerd Totaal Netto Schuld/ Totaal eigen vermogen en passiva) (4):(2)	33,8%		50,3%

Bovenstaande cijfers houden geen rekening met de mogelijke winst uit ontwikkeling die de Groep normaal geleidelijk aan zou genereren gedurende de ontwikkelingsfase of eenmaal een gebouw is verkocht aan de Joint Venture, noch met de toekomstige huurinkomsten (rechtstreeks gegenereerd door de Groep of onrechtstreeks via de Joint Venture), noch met enige commissie-inkomsten uit diensten van activa-, vastgoed- en ontwikkelingsbeheer verstrekt aan de Joint Venture of aan de dochtervennootschappen van de Joint Venture.

VGP is er dan ook van overtuigd dat hij in staat zal zijn om actief te zijn binnen een Gearing Ratio (netto schuld/totaal eigen vermogen en passiva) van 65%. Bovendien zouden de verwachte waarderingswinsten van ontwikkeling en de huurinkomsten gegenereerd door de onderliggende voltooide gebouwen, de groei van de commissie inkomsten uit diensten verstrekt aan de Joint Venture evenals (onrechtstreeks) de groei van de huurinkomsten op het niveau van de Joint Venture die VGP in staat stelt om winst uit te keren, voldoende winst moeten genereren om te verzekeren dat de 65% Gearing Ratio kan worden nageleefd.

Risico's verbonden aan schuldfinanciering omvatten het risico dat beschikbare fondsen onvoldoende zullen zijn om de vereiste betalingen uit te voeren evenals het risico dat de bestaande schulden niet geherfinancierd zullen worden of dat bijkomende schulden worden aangegaan, of dat de voorwaarden van dergelijke herfinanciering of bijkomende schulden niet zo gunstig zullen zijn als de voorwaarden die van toepassing zijn op de bestaande schulden.

De resterende bankschuld van de Groep op het niveau van zijn dochtervennootschappen wordt over het algemeen gewaarborgd door vastgoed of een gelijkaardige garantie. In de mate dat de Groep zijn vereiste betalingen niet kan naleven, zouden verpande activa kunnen worden overgedragen aan de ontleners, waarbij deze activa bijgevolg verloren gaan.

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

De leningsovereenkomsten van de Groep en van de Joint Venture, evenals de Obligatie 2018, de Obligatie 2023, de Obligatie 2024 en de Obligatie 2025 omvatten financiële convenanten die een beperking kunnen vormen voor het vermogen van de Groep en/of van de Joint Venture om hun respectievelijke toekomstige activiteiten en kapitaalbehoeften te financieren, evenals voor hun vermogen om bedrijfsopportunities en activiteiten die in hun belang zijn na te streven. Bovendien zou elke schending van convenanten een negatieve invloed kunnen hebben op de financiële positie van de Groep. Hoewel de Groep de convenanten voortdurend controleert om te verzekeren dat ze worden nageleefd en om potentiële problemen van niet-overeenstemming anticipatief te identificeren om actie te kunnen ondernemen, kan niet worden gegarandeerd dat de Groep op elk ogenblik in staat zal zijn om deze convenanten na te leven. Tijdens 2015, 2016, 2017 en 2018 (tot de datum van dit prospectus) bleef de Groep goed binnen zijn convenanten.

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 gelijk aan of onder 55% (met betrekking tot de Obligatie 2018);
- Geconsolideerde Gearing gelijk aan of onder 65% (met betrekking tot de Obligatie 2023, de Obligatie 2024 en de Obligatie 2025);
- Interest Dekkingsgraad gelijk aan of boven 1,2;
- Dekkingsgraad voor Schuldaflossing (of DGSA) gelijk aan of boven 1,2.

Bovengenoemde ratio's worden halfjaarlijks getest op basis van een periode van 12 maanden en worden als volgt berekend:

- Geconsolideerde Gearing betekent de geconsolideerde Totale Netto Schuld gedeeld door de som van het eigen vermogen en totale passiva;
- Interest Dekkingsgraad betekent de totale netto huurinkomsten (vermeerderd met de beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten) gedeeld door de netto Financiële Lasten;
- Dekkingsgraad voor Schuldaflossing betekent de Kasmiddelen Beschikbaar voor Schuldaflossing gedeeld door de Netto Schuldaflossing.

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 en ten slotte bedroeg de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing 2,60 op 30 juni 2018 in vergelijking met 2,07 op 31 december 2017.

De Kredietovereenkomst die met Raiffeisen Bank (Roemenië) door een Dochtervennootschap werd afgesloten, omvat de volgende financiële convenanten (berekend op het niveau van de Dochtervennootschap, volgens de berekeningsmethoden die in deze kredietovereenkomst worden uiteengezet):

- Lening/waarde-ratio: lager dan of gelijk aan 65,0%; en
- Dekkingsgraad voor schuldaflissing: hoger dan of gelijk aan 1,25.

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

In het verleden heeft de Groep nooit convenanten geschonden. Er wordt niet verwacht dat de toename van het schuldniveau te wijten aan de Obligaties de huidige solvabiliteit in gevaar zal brengen of dat het enige schending van de voorwaarden van de bestaande kredietfaciliteiten, de Obligatie 2018, de Obligatie 2023 of de Obligatie 2024 of de Obligatie 2025 teweeg zal brengen.

De Gearing Ratio op 30 juni 2018 van 33,8% zou toenemen tot 50,3%, zodra alle opbrengsten van de Obligaties geïnvesteerd zijn (ervan uitgaande dat de Obligaties zullen worden uitgegeven voor het maximumbedrag van EUR 225 miljoen), i.e. na de terugbetaling van alle uitstaande schulden ingevolge de Obligatie 2018 en nadat alle huidige kasbalansen werden gebruikt voor de financiering van de ontwikkelingspijplijn en de dividenduitkering.

1.2.3 Beschikbaarheid van afdoende kredietfaciliteiten

Naast fondsen die door de obligaties worden gegenereerd, werd de Groep van tijd tot tijd gefinancierd door leningen van aandeelhouders en bankkredietfaciliteiten. Momenteel bestaan er geen uitstaande leningen van aandeelhouders tegen de Vennootschap en wordt er niet voorzien dat dergelijke leningen van aandeelhouders in de nabije toekomst beschikbaar zullen worden gemaakt.

De niet-beschikbaarheid van afdoende kredietfaciliteiten zou een nadelige weerslag kunnen hebben op de groei van de Groep evenals op zijn financiële toestand wanneer de bankkredietfaciliteiten niet kunnen worden verlengd op hun vervangdatum of wanneer deze niet zouden kunnen worden vervangen door andere kredietfaciliteiten. Verder zou een eventuele herfinanciering van de schuldenlast van de Groep gepaard kunnen gaan met hogere interestvoeten en kan van de Groep worden vereist dat het voldoet aan strengere convenanten. Dit zou zijn bedrijfsactiviteiten verder kunnen beperken en een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op zijn financiële toestand en bedrijfsresultaten.

1.2.4 Evolutie 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. Hoewel de Groep in het verleden bepaalde afdeckingsregelingen is aangegaan met betrekking tot zijn renteverplichtingen en dat in de toekomst ook zou kunnen doen, houdt de afdekking zelf bepaalde risico's in: het is mogelijk dat de Groep een aanzienlijk bedrag (inclusief kosten) moet betalen om afdeckingsregelingen te beëindigen. Zowel op 30 juni 2018 als op 31 december 2017 waren alle financiële schulden tegen een vaste interestvoet (in vergelijking met 95,2% op 31 december 2016).

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

De Groep publiceert zijn jaarrekening in euro. De inkomsten en de meeste uitgaven van de Groep worden uitgedrukt in euro. Bepaalde uitgaven, activa en passiva worden echter soms geboekt in een aantal andere valuta dan de euro, zoals de Tsjechische Kroon. Activa en passiva uitgedrukt in lokale valuta worden omgezet in euro voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. Bijgevolg zullen schommelingen van de wisselkoers van de euro ten opzichte van deze andere valuta een invloed hebben op het bedrag van deze posten in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, zelfs als hun waarde ongewijzigd blijft in hun oorspronkelijke valuta.

In overeenstemming met het valutabeleid van de Groep, wordt dekking van wisselkoersrisico's voornamelijk beperkt tot blootstelling aan afdekkingstransacties die bepaalde drempelwaarden overschrijden en/of indien dit vereist is ingevolge de bestaande leningsovereenkomsten. De Groep beoordeelt deze risico's regelmatig en maakt gebruik van financiële instrumenten om deze blootstellingen op een gepaste manier af te dekken.

Deze omzettingen hebben in het verleden geleid en zouden in de toekomst van periode tot periode kunnen leiden tot veranderingen in de bedrijfsresultaten, balans en kasstromen van de Groep.

De winstgevendheid van de Groep zou kunnen worden beïnvloed door de veranderingen van de wisselkoersen. Als de Tsjechische kroon bijvoorbeeld aanzienlijk zou afzakken ten aanzien

van de euro, zou dit de inkomsten van de Groep doen dalen. Het is tevens mogelijk dat de Groep niet in staat is om via zijn huurders tegemoet te komen zijn gestegen kosten naar aanleiding van wisselkoersschommelingen.

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

1.3.1 Gebreken in de eigendomstitels

De lokale wetgeving voorziet specifieke vereisten voor de aankoop van vastgoed (zoals goedkeuringen of overdrachten van rechtspersonen, het verkrijgen van vergunningen voor verkaveling, de naleving met wettelijke of contractuele voorkeuren, de toestemming van de echtgenoten of gemeenten, de vervulling van diverse contractuele voorwaarden). Ten gevolge van de inconsistentie in de interpretatie en toepassing van de wet door de bevoegde instanties en het potentiële gebrek aan naleving van alle wettelijke vereisten tijdens de aankoopprocedure, is het mogelijk dat sommige leden van de Groep geen eigendomstitel hebben voor bepaalde percelen grond, ondanks het feit dat ze in het betrokken vastgoedregister zijn geregistreerd als eigenaars van die percelen grond. In deze landen (de huidige focus van de Groep ligt op Letland, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije en Roemenië) leveren de vastgoedregisters mogelijks geen doorslaggevend bewijs van eigendom van vastgoed, waardoor er geen zekerheid kan worden verstrekt dat de persoon geregistreerd in het vastgoedregister werkelijk de huidige eigenaar is van dergelijk onroerend goed.

Hoewel geen van de leden van de Groep tot nu toe een situatie heeft meegemaakt waarin de titel van percelen grond het voorwerp heeft uitgemaakt van enige gerechtelijke procedure die leidt tot het verlies van de titel, en ongeacht de grondige due diligence die gewoonlijk door de Groep wordt uitgevoerd voorafgaand aan enige aankoop, bestaat het risico dat leden van de Groep geen titel kunnen verwerven of titels hebben verworven van slechts bepaalde percelen grond en/of dat het betrokken lid van de Groep zou kunnen worden geacht te handelen in strijd met de toepasselijke wetgeving. Elke dergelijke uitkomst zou een wezenlijk nadelige weerslag kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand of de bedrijfsresultaten van de Groep.

1.3.2 Grond onderworpen aan toekomstige koopovereenkomsten

Een aanzienlijk aantal percelen grond, die bestemd zijn voor een beperkt aantal projecten van het betrokken lid van de Groep zijn onderworpen aan akkoorden over toekomstige koopovereenkomsten. De totale resterende verzekerde ontwikkelingsgrondbank in eigendom van de Groep bedroeg op 30 juni 2018 3.335.260 m² waarvan 1.896.006 m² (57%) in volledige eigendom is en 1.439.254 m² (43%) onderworpen is aan toekomstige aankoopovereenkomsten en derhalve zou worden verworven en betaald naar aanleiding van de ontvangst van de nodige vergunningen. Deze toekomstige aankoopovereenkomsten zijn bindende overeenkomsten voor VGP en de respectievelijke verkopers, waarbij de effectieve aankoop steeds plaatsvindt eenmaal de nodige vergunningen zijn ontvangen. Tijdens de maand juli 2018 werd 267.013 m² van deze percelen reeds aangekocht, wat de eigen vs. verzekerde ratio op 65% brengt.

Een mogelijke schending van de verplichtingen van de toekomstige verkoper om de percelen te verkopen aan het betrokken lid van de Groep, zou kunnen leiden tot een vertraging in het tijdschema voor de verwezenlijking van het betrokken project of zou de aankoop van dergelijke percelen door het betrokken Groepslid in gevaar kunnen brengen, wat een belangrijke negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand of de bedrijfsresultaten van de Groep.

1.3.3 De Groep kan onderworpen zijn aan vorderingen tot teruggave van activa gelegen in de Tsjechische Republiek, Slowakije, Letland, Roemenië en Hongarije

Ingevolge de Tsjechische, Slowaakse, Letse, Roemeense en Hongaarse wetgeving was het tot het einde van 2005 mogelijk om vorderingen in te dienen tot teruggave van het eigendom van eerder genationaliseerde eigendom (met inbegrip van vastgoed) en in de Tsjechische Republiek konden kerken tot 2012 vorderingen instellen tot teruggave. Niet alle vorderingen tot teruggave werden tot op heden volledig afgehandeld en er kan niet met zekerheid worden gesteld dat een dergelijke vordering tot teruggave niet werd of niet zal worden ingesteld tegen de percelen grond in eigendom van de Groep (of die hij plande aan te kopen) in de Tsjechische Republiek, Slowakije, Letland, Roemenië en Hongarije. Ten gevolge van een dergelijke vordering tot teruggave, zouden de eigendomstitels van de percelen grond die de Groep in deze landen bezit nadelig kunnen worden beïnvloed of zouden bijkomende kosten (voor herstelling of naleving) kunnen worden opgelopen. Elke dergelijke uitkomst zou een wezenlijke nadelige weerslag kunnen hebben op de bedrijvigheid, de financiële toestand of de bedrijfsresultaten van de Vennootschap.

De Groep is niet op de hoogte van enige uitstaande aanvechting van een eigendomstitel op de percelen grond die het bezit zijn van de leden van de Groep of van de Joint Venture (of die zij wensen te verwerven) in een van de bovenvermelde landen en die het voorwerp uitmaken van een vordering tot teruggave. Opgemerkt dient te worden dat er, voor de Tsjechische, Slowaakse en Hongaarse activa in de portefeuille van de Joint Venture, een verzekering voor titels werd bekomen door de respectievelijke dochtervennootschappen van de Joint Venture die dit risico verbonden aan eigendomstitels dekt.

1.3.4 Rechtssystemen zijn nog niet volledig ontwikkeld

De rechtssystemen en procedurele waarborgen in de Centraal-Europese landen (de huidige focus van de Groep ligt op Letland, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije en Roemenië) zijn nog niet volledig ontwikkeld.

De rechtssystemen in de Centraal-Europese landen hebben de voorbije jaren drastische veranderingen ondergaan. In verschillende gevallen worden de interpretatie en procedurele waarborgen van de nieuwe wettelijke en regelgevende systemen nog steeds ontwikkeld, wat kan resulteren in een niet-consistente toepassing van bestaande wetten en regelgeving en onzekerheid over de toepassing en werking van nieuwe wetten en regelgeving.

Daarnaast kan het, in bepaalde omstandigheden onmogelijk zijn om (tijdig) rechtsmiddelen te verkrijgen die voorzien zijn in relevante wetten en regelgeving. Hoewel instellingen en wettelijke en regelgevende systemen eigen aan parlementaire democratieën werden ontwikkeld in de Oost-Europese landen, is daar een tekort aan institutionele geschiedenis. Bijgevolg komen verschillen in overheidsbeleid en regulering in die landen vaker voor en zijn ze minder voorspelbaar dan in de West-Europese landen en is de afdwingbaarheid van de wet er lager. Bovendien kunnen een gebrek aan rechtszekerheid of het onvermogen om effectieve rechtsmiddelen te verkrijgen een wezenlijke nadelige weerslag hebben op de bedrijvigheid, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten of vooruitzichten van de Groep. Zo is het bijvoorbeeld volgens de Slowaakse wetgeving (en tot voor kort ook volgens de Tsjechische wetgeving) mogelijk dat de persoon die in het vastgoedregister is ingeschreven als de eigenaar van de grond, niet de werkelijke eigenaar is aangezien het loutere beroep op de inschrijving niet volstaat om de koper te beschermen (zoals dat bijvoorbeeld in Duitsland het geval is).

Vergelijkbare onzekerheden bestaan onder de Roemeense en Hongaarse wetgeving. Ook bestaat er een belangrijke onzekerheid met betrekking tot het procedurele regime om bestemmings- en bouwvergunningen te verkrijgen. Daarom bestaat het risico, zelfs als dergelijke vergunningen worden uitgegeven, dat deze door de overheden worden ingetrokken of geannuleerd.

2 Factoren die van wezenlijk belang zijn voor de beoordeling van het marktrisico verbonden aan de Obligaties

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

De Joint Venture wordt niet gekwalificeerd als 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 Rechterlijke 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.

2.2 De Obligaties zijn mogelijk 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. In het bijzonder, moet elke potentiële belegger:

- (i) over voldoende kennis en ervaring beschikken om een zinvolle evaluatie uit te voeren van de Obligaties, de kwaliteiten en de risico's van een belegging in deze Obligaties en de informatie die vervat is in dit Prospectus of in enige aanvulling;
- (ii) toegang hebben tot, en kennis van, gepaste analytische instrumenten om een belegging in de Obligaties en de invloed die een dergelijke belegging zal hebben op zijn totale beleggingsportefeuille, te evalueren, in het kader van zijn specifieke financiële situatie;
- (iii) over voldoende financiële en liquide middelen beschikken om tegemoet te komen aan alle risico's van een belegging in de Obligaties, ook wanneer de munteenheid voor de hoofdsom en de rentebetalingen verschillend is van de Valuta van de potentiële Belegger;
- (iv) de voorwaarden van de Obligaties grondig begrijpen en vertrouwd zijn met het gedrag van de financiële markten; en
- (v) mogelijke scenario's voor de economische, rente- en andere factoren die zijn investering en de mogelijkheid om de toepasselijke risico's te dragen kunnen beïnvloeden te kunnen evalueren (alleen of met de hulp van een financieel adviseur).

Een potentiële belegger zou enkel mogen investeren in de Obligaties indien hij (alleen of met advies van een financiële raadgever) over de expertise beschikt om de prestaties van de Obligaties te kunnen beoordelen onder veranderende omstandigheden, wat de gevolgen zijn voor de waarde van de Obligaties van die veranderende omstandigheden en wat de impact van de investering in de Obligaties zal zijn op zijn totale beleggingsportefeuille.

2.3 Onafhankelijke Evaluatie en Advies

Elke potentiële belegger in de Obligaties moet, op basis van zijn eigen onafhankelijke beoordeling en dergelijk professioneel advies als hij het onder de omstandigheden passend acht, bepalen of de verwerving van de Obligaties volledig in overeenstemming is met zijn financiële behoeften, doelstellingen en voorwaarden, voldoet aan en volledig in overeenstemming is met alle beleggingsbeleid, richtlijnen en beperkingen die van toepassing zijn en een goede, degelijke en geschikte belegging is voor hem, ondanks de duidelijke en aanzienlijke risico's die inherent zijn aan het beleggen in of het aanhouden van de Obligaties.

Alvorens enige beslissing te nemen om te beleggen, dienen de beleggers het Prospectus, en in het bijzonder de afdeling Risicofactoren, te lezen (zie pagina 18 e.v. (Deel I: *Samenvatting*) en pagina 31 e.v. (Deel II: *Risicofactoren*)).

2.4 Risico's verbonden aan het feit dat de Emittent een holdingvennootschap is zonder operationele inkomsten waardoor hij uitsluitend afhankelijk is van de uitkeringen die door leden van de Groep worden gedaan aan de Emittent

De Emittent is een holdingvennootschap met als enige activiteit het behouden en beheren van zijn enige activa, d.w.z. zijn deelnemingen in de Dochtervennootschappen en in de Joint Venture. De vastgoedportefeuilles van de Groep zijn eigendom via specifieke vastgoedvennootschappen die 100% dochtervennootschappen zijn van de Emittent of die dochtervennootschappen zijn van de Joint Venture. Naast inkomsten uit interesten, evenals de doorrekening van kosten en diensten die aan de Dochtervennootschappen, de Joint Venture en de Verbonden Vennootschap worden gefactureerd, bestaat de enige bron van kasinstroom uit dividenden en opbrengsten van de verkoop van inkomsten genererende activa of parken. Bijgevolg zal het vermogen van de Emittent om te voldoen aan zijn financiële verplichtingen uit hoofde van de Obligaties in grote mate afhangen van de kasstromen van de leden van de Groep en van de uitkeringen die hij van de leden van de Groep of de Joint Venture ontvangt. Het vermogen van de leden van de Groep en van de Joint Venture om uitkeringen te doen aan de Emittent hangt af van de huurinkomsten die door hun respectievelijke portefeuilles worden gegenereerd. De financieringsregelingen van de Joint Venture bevatten beperkingen op de uitkeringen door de Joint Venture aan de Emittent, ingeval niet wordt voldaan aan bepaalde financiële testen. Eveneens bevat de financieringsdocumentatie van de Groep gelijkaardige beperkingen op uitkeringen door leden van de Groep aan de Emittent.

2.5 Financiële suboptimale prestaties van de Groep of van de Joint Venture (met inbegrip van financiële convenanten in het kader van leningsovereenkomsten) die een negatieve invloed kunnen hebben op de Emittent en zijn vermogen om betalingen uit te voeren uit hoofde van de Obligaties

Het vermogen van de Emittent om hoofdsommen en interesten te betalen van de Obligaties hangt in ruime mate af van de toekomstige operationele prestaties van de Groep en van de Joint Venture en van het vermogen van de Leden van de Groep en van de Joint Venture om kasmiddelen uit te keren aan de Emittent. De leden van de Groep moeten eveneens hoofdsom en interesten betalen op hun bestaande schuldfinancieringen (zie Deel VI: *Omschrijving van de Emittent - 6 Financieringsbronnen*).

Bovendien zijn de financieringsregelingen van de Joint Venture en, in mindere mate, deze van de leden van de Groep, onderworpen aan een aantal convenanten en beperkingen die, in het geval van een tekortkoming of schending waaraan niet is tegemoetgekomen of die niet is hersteld, het vermogen om kasmiddelen uit te keren aan de Emittent kunnen beperken. De bankfaciliteiten vereisen van de Joint

Venture en van de leden van de Groep dat zij gespecificeerde financiële ratio's aanhouden en voldoen aan specifieke financiële testen. Een niet-naleving van deze convenanten zou kunnen leiden tot een geval van wanprestatie die, wanneer deze niet is hersteld of indien er geen afstand van wordt gedaan, zou kunnen resulteren in het feit dat de Joint Venture of de leden van de Groep deze leningen moeten terugbetalen voorafgaand aan hun vervaldatum. Als de Joint Venture of het betrokken lid van de Groep niet in staat is om deze terugbetaling uit te voeren of om deze leningen anderszins te herfinancieren, zouden hun kredietverstrekkers hun activa in beslag kunnen nemen. Als de Groep niet in staat is om leningen te herfinancieren tegen gunstige voorwaarden, kan zijn bedrijvigheid negatief worden beïnvloed. Deze gebeurtenissen zouden een ernstige negatieve invloed kunnen hebben op de financiële toestand van de Emittent en zijn vermogen om alle bedragen die hij verschuldigd is aan zijn Obligatiehouders terug te betalen.

Voorts zijn de toekomstige operationele prestaties van de Groep onderworpen aan marktomstandigheden en bedrijfsfactoren die vaak niet onder de controle vallen van de Emittent. Als kasstromen en kapitaalmiddelen van de Emittent en de Groep onvoldoende zijn om hen toe te laten om de geplande afbetalingen van hun schuld uit te voeren, is het mogelijk dat ze kapitaaluitgaven moeten verminderen of uitstellen, dat ze activa moeten verkopen, bijkomend kapitaal moeten zoeken of hun schuld moeten herstructureren of herfinancieren. Als de Emittent en de Groep de geplande afbetalingen van hun schuld niet kunnen uitvoeren, zullen zij in gebreke zijn en zouden de schuldeisers kunnen verklaren dat alle uitstaande hoofdsommen en interesten verschuldigd en betaalbaar worden, zouden zij hun verbintenissen kunnen beëindigen en de betrokken entiteiten van de Groep kunnen dwingen om een faillissement of vereffening aan te vragen. Dit zou eveneens een rechtstreekse negatieve invloed hebben op de financiële toestand van de Emittent. In een dergelijk geval, is het mogelijk dat de Obligatiehouders niet alle door de Emittent verschuldigde bedragen ontvangen. Derhalve kunnen zij het geheel of een deel van het in de Obligaties belegde kapitaal verliezen.

2.6 De Obligaties maken geen voorwerp uit van enige zekerheid van de Emittent die niet geniet van enige garantie - Structurele Achterstelling

Het recht van de Obligatiehouders om betalingen te ontvangen uit hoofde van de Obligaties is niet gewaarborgd door een zekerheid, noch gegarandeerd. In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of gelijkaardige procedure met betrekking tot de Emittent, zullen de schuldeisers die genieten van een zekerheid als eerste worden betaald met de opbrengst van de uitwinning van die zakelijke zekerheid. Op 30 juni 2018 bedroeg de zekergestelde schuld in verband met de uitstaande bankschuld in Roemenië in totaal EUR 15,3 miljoen. De Obligatiehouders zullen effectief worden achtergesteld op enige zekergestelde schuld van de Emittent. Bovendien zullen Obligatiehouders effectief structureel achtergesteld zijn op enige schuld van de Joint Venture, de dochtervennootschappen van de Joint Venture en van de leden van de Groep (andere dan de Emittent).

Daarenboven, hebben de Emittent en bepaalde leden van de Groep garanties en zekerheden en voorzien en kunnen zij in de toekomst (onder voorbehoud van Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*)) garanties en zekerheden verstrekken ten gunste van de houders van andere schulden opgelopen door bepaalde Dochtervennootschappen (zie paragraaf 6 (*Financieringsbronnen*) van Deel VI (*Omschrijving van de Emittent*)). Momenteel zijn een aantal activa van de leden van de Groep bezwaard met zekerheden ten behoeve van schulden opgelopen door de leden van de Groep. Meer informatie over de bezwaring van activa van de Groep is opgenomen in paragraaf 6 van Deel VI (*Omschrijving van de Emittent*) van dit Prospectus.

In omstandigheden waarin de houders van schulden gerechtigd zijn om betaling te vorderen van een lid van de Groep met betrekking tot enige schuld (ook in het geval van vereffening, ontbinding,

reorganisatie, faillissement of een soortgelijke procedure die invloed heeft op de Groep), kunnen de houders van enige schuld die genieten van garanties van de leden van de Groep hun vorderingen invorderen via betalingen van zulke leden van de Groep onder de garanties die zij verstrekt hebben, terwijl de Obligatiehouders niet beschikken over dergelijk recht. Bovendien kunnen de houders van enige schuldvordering die genieten van zekerheden verstrekt door de leden van de Groep op hun respectievelijke activa hun vorderingen invorderen via de afdwinging van zekerheden toegekend door dergelijke leden van de Groep, uit hoofde van de zekerheden die zij hebben verstrekt, terwijl de Obligatiehouders niet zullen beschikken over dergelijk recht. Het kan niet worden uitgesloten dat er, naar aanleiding van verzoeken uit hoofde van de zekerheden verstrekt door de leden van de Groep en/of afdwinging van de zekerheden toegekend door de leden van de Groep, geen of slechts beperkte bedragen beschikbaar blijven voor de uitkering aan andere houders van schuldvorderingen ten aanzien van leden van de Groep en dat er derhalve geen of slechts beperkte bedragen beschikbaar zullen blijven voor de uitkering aan de Emittent en betalingen aan de schuldeisers van de Emittent, waaronder de Obligatiehouders.

De Obligaties voorzien geen enkele beperking van het bedrag van enige schuld die de Emittent of zijn Dochtervennootschappen zou kunnen oplopen, behalve dat, als garanties of zekerheden worden verstrekt met betrekking tot enige huidige of toekomstige schuld in welke vorm dan ook, de Obligaties zullen genieten van gelijkaardige garanties of zekerheden (zoals voorzien in Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*) (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen waaronder Persoonlijke Zekerheid verstrekt door de Emittent ter garantie van (i) de Financiële Schulden van een Dochtervennootschap, opgelopen om een Projectgrond of Projectgebouwen van die betrokken Dochtervennootschap te financieren of (ii) om de uitvoering van Projecten door een Dochtervennootschap, met inbegrip van de betaling van enige schadevergoedingen of boetes te betalen uit hoofde van prestatiegaranties met betrekking tot Projecten van dergelijke Dochtervennootschap), in beide gevallen binnen de grenzen zoals vastgesteld in Voorwaarde 10 van Deel IV (*Voorwaarden van de Obligaties*).

2.7 Geen interventie van Obligatiehouders vereist in geval van creatie, uitoefening of vrijgave van enige zekerheid

Onder de voorwaarden vermeld in Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*) en in de mate dat enige Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling zou worden toegekend of verstrekt door de Emittent, zullen de verplichtingen van de Emittent uit hoofde van de Obligaties (i) gelijk en gespreid worden gewaarborgd door een zekerheid of genieten van een Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling in wezenlijk identieke voorwaarden ervan, in voorkomend geval, of (ii) het voordeel hebben van zulke andere zekerheid, garantie, schadeloosstelling of regeling zoals zal worden aangenomen door een algemene vergadering van Obligatiehouders in overeenstemming met Voorwaarde 13 (*Vergadering van Obligatiehouders, Wijziging en Verzaking*).

Het is heel gebruikelijk om een Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garanties of schadeloosstelling toe te kennen of te verstrekken op basis van een zogenaamde "Parallele Schuld" zoals bepaald in paragraaf (f) van Voorwaarde 15 (*Zekerheid*). Dit zorgt ervoor dat de Zekerheidsagent de zekerheid kan aanhouden op basis van een schuld die parallel is met de schuld in eigendom van derde schuldeisers (de zogenaamde "*Overeenkomstige Schuld*"). Dit is nodig vanwege de accessoire aard van een Zekerheid. Het mechanisme van een parallelle schuld voorziet verder dat de Parallele Schuld en de Overeenkomstige Schuld te allen tijde gelijk zullen zijn (en dat in geval van een betaling uit hoofde van de Parallele Schuld of de Overeenkomstige Schuld, in voorkomend geval, de Parallele Schuld of de Overeenkomstige Schuld voor hetzelfde bedrag zullen dalen).

De Voorwaarden bevatten echter bepaalde beperkingen met betrekking tot dergelijke Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garanties of schadeloosstelling en de uitoefening daarvan. In het bijzonder bepalen de Voorwaarden dat de bepalingen van het betrokken zekerheidsdocument of, indien van toepassing, de overeenkomst tussen schuldeisers, zullen worden gesloten zonder enige tussenkomst van de Obligatiehouders en dat de Zekerheidsagent gemachtigd is om de Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garanties of schadeloosstelling vrij te geven in overeenstemming met de bepalingen voorzien in het betrokken zekerheidsdocument, maar zonder de uitdrukkelijke instemming of enige andere tussenkomst van de Obligatiehouders. Voorts zijn de Obligatiehouders beperkt in hun recht om dergelijke Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling uit te oefenen aangezien deze kunnen worden uitgeoefend door de Zekerheidsagent of de Betrokken Schuldeisers zonder enige controle of tussenkomst van de Obligatiehouders). Bovendien zal elke toekenning, vrijgave of uitoefening van dergelijke Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling niet worden voorgelegd aan de algemene vergadering van Obligatiehouders (behalve in het geval van afdwinging door de Obligatiehouders of indien dit voorzien is in het betrokken zekerheidsdocument of enige overeenkomst tussen schuldeisers, indien van toepassing).

Een Zekerheidsagent zal slechts worden aangesteld om de zekerheid aan te houden voor de Obligatiehouders in de omstandigheden voorzien in Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*) (en slechts als in dat geval wordt gechoosd voor deze structuur). De Emittent is verantwoordelijk om te verzekeren dat Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*) wordt nageleefd en om na te gaan of een van de uitzonderingen voorzien in Voorwaarde 3.3 van toepassing is als het enige Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling toekent of verstrekt.

2.8 De Emittent zou bijkomende schulden kunnen oplopen

In de toekomst zou de Emittent of enig ander lid van de Groep kunnen beslissen om bijkomende schulden aan te gaan of zijn schuld verder te doen toenemen. Dit kan een invloed hebben op zijn vermogen om zijn verplichtingen uit hoofde van de Obligaties na te leven of dit zou de waarde van de Obligaties kunnen doen dalen. De Voorwaarden beperken de hoeveelheid gewaarborgde of gewaarborgde schuld die de Emittent kan oplopen niet.

Met het oog op de geografische expansie, de versnelde groei van de Groep en, meer in het algemeen, de aanhoudende groei van de vraag 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. Bijkomende bankschulden op korte termijn kunnen occasioneel nodig zijn om een tijdelijk kastekort te dekken, maar de Groep verwacht dat dergelijke kortermijn bankschuld niet meer dan EUR 50 miljoen zou mogen bedragen.

2.9 De Emittent is mogelijk niet in staat om de Obligaties terug te betalen

De Emittent is mogelijk niet in staat om de Obligaties terug te betalen op hun vervaldag. Het is tevens mogelijk dat de Emittent alle of een deel van de Obligaties moet terugbetalen wanneer zich een Geval van Wanprestatie voordoet. 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 het 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 van Dochtervennootschappen te ontvangen) op het ogenblik van de gevraagde terugbetaling, en kan beperkt worden door de wet, door de voorwaarden van zijn schulden en door de overeenkomsten die hij afsloot op of vóór deze datum, die bestaande of toekomstige schulden mogelijk vervangen,

aanvullen of aanpassen. Als de Emittent er niet zou in slagen om de Obligaties terug te betalen dan kan dit resulteren in een geval van wanprestatie onder de voorwaarden van andere uitstaande schulden.

De Emittent en de Obligaties hebben geen kredietrating en de Emittent is niet van plan om een kredietrating aan te vragen voor zichzelf of voor de Obligaties. Dit kan de verkoopprijs van de Obligaties beïnvloeden. Er is geen garantie dat de prijs van de Obligatie het kredietrisico verbonden aan de Obligaties en de Emittent zal dekken. Daarenboven kan niet worden verzekerd dat er, als een kredietrating zou worden aangevraagd met betrekking tot de Emittent of de Obligaties, een *investment grade rating* zal worden toegekend.

2.10 Er is geen garantie op een actieve markt voor de Obligaties; de Obligaties kunnen illiquide zijn

De enige manier voor de Obligatiehouder om zijn belegging in de Obligaties in contanten om te zetten vóór de Vervaldatum, is om deze te verkopen tegen de op dat ogenblik geldende marktprijs. Het is mogelijk dat de prijs lager is dan de nominale waarde van de Obligaties. De Obligaties zijn nieuw uit te geven financiële instrumenten die mogelijk niet wijdverspreid zullen worden verhandeld en waarvoor er op dit ogenblik nog geen actieve markt is. De Emittent heeft een aanvraag ingediend om de Obligaties te laten noteren op en toe te laten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel. Indien de Obligaties worden toegelaten tot de verhandeling na hun uitgifte, zou het kunnen dat zij verhandeld worden aan een lagere prijs dan hun initiële aanbodprijs, afhankelijk van de dan geldende rentevoeten, de markt voor gelijkaardige financiële instrumenten, de algemene economische omstandigheden en de financiële toestand van de Emittent. Er is geen garantie dat er zich een actieve markt zal ontwikkelen. Bijgevolg is er geen garantie met betrekking tot de ontwikkeling of liquiditeit van enige markt voor de Obligaties. Daarom zou het kunnen dat beleggers hun Obligaties niet of niet gemakkelijk kunnen verkopen, of niet aan een prijs die hen een rendement oplevert dat vergelijkbaar is met gelijkaardige beleggingen waarvoor zich een secundaire markt heeft ontwikkeld. Een gebrek aan liquiditeit kan ernstige nadelige gevolgen hebben op de marktwarde van de Obligaties. In het geval dat putopties worden uitgeoefend in overeenstemming met Voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders*), zal de liquiditeit voor de overblijvende Obligaties verminderd worden. Bovendien kan niet worden gegarandeerd dat, eens de toelating tot de notering en de verhandeling van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussel is goedgekeurd, deze ook behouden blijft.

2.11 De Obligaties worden blootgesteld aan het marktrenterisico

De Obligaties zijn vastrentend tot aan hun Vervaldatum. Een belegging in de Obligaties brengt het risico met zich mee dat latere wijzigingen in de marktrentevoeten een nadelige invloed zouden hebben op de waarde van de Obligaties. Hoe verder in de toekomst de vervaldatum van de Obligaties ligt, hoe meer ze zijn blootgesteld aan schommelingen van marktrentevoeten. Een stijging in de interestvoet op de markt kan ertoe leiden dat de Obligaties verhandeld worden aan prijzen die lager liggen dan het nominale bedrag van zulke Obligaties.

2.12 De marktwarde van de Obligaties kan beïnvloed worden door de kredietwaardigheid van de Emittent en een aantal bijkomende factoren

De waarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent evenals door een aantal bijkomende factoren, zoals de marktrente, wisselkoersen, rendementen en de resterende looptijd tot de Vervaldatum, alsook, meer in het algemeen, door elke economische, financiële en politieke gebeurtenis of omstandigheid in enig land, met inbegrip van factoren die de kapitaalmarkten in het algemeen en de markt waarop de Obligaties zullen worden verhandeld,

beïnvloeden. De prijs waartegen een Obligatiehouder de Obligaties zal kunnen verkopen vóór de vervaldatum kan mogelijk substantieel lager zijn dan de Uitgifteprijs of de aankoopprijs die dergelijke belegger heeft betaald.

2.13 De Obligaties kunnen voorafgaand aan de vervaldatum worden terugbetaald

In geval zich een Geval van Wanprestatie voordoet, is het mogelijk dat de Obligaties, in overeenstemming met de Voorwaarden, moeten worden terugbetaald vóór de vervaldatum. In zulke omstandigheden is het mogelijk dat een belegger niet in staat is om de opbrengsten uit de terugbetaling te herbeleggen aan een rendement dat vergelijkbaar is met dat van de Obligaties.

2.14 De Obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald in geval van een Controlewijziging

Indien zich een Controlewijziging voordoet dan zal elke Obligatiehouder het recht hebben om de Emittent te verplichten om alle of een deel van zijn Obligaties terug te betalen aan het Put Terugbetalingsbedrag, zoals deze termen worden gedefinieerd in dit Prospectus, en in overeenstemming met de Voorwaarden van de Obligaties (de **Put Controlewijziging**). Echter, Obligatiehouders dienen er zich van bewust te zijn dat, in het geval dat houders van een aanzienlijk aandeel van de totale hoofdsom van de Obligaties hun recht uitoefenen onder Voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders*), de Obligaties waarvoor de Put Controlewijziging niet werd uitgeoefend illiquide en moeilijk verhandelbaar kunnen zijn.

Dienvolgens kan de putoptie ontstaan op een ogenblik dat de gangbare rentevoeten relatief laag zijn. In zulke omstandigheden is het mogelijk dat een belegger niet in staat is om de opbrengsten uit de terugbetaling te herbeleggen aan een rendement dat vergelijkbaar is met dat van de Obligaties. Potentiële beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat de Put Controlewijziging enkel kan worden uitgeoefend wanneer zich een Controlewijziging, zoals gedefinieerd in de Voorwaarden, voordoet, hetgeen niet noodzakelijk alle situaties omvat waarin een controlewijziging kan optreden of waar opeenvolgende controlewijzigingen optreden in verband met de Emittent.

Obligatiehouders die beslissen om de Put Controlewijziging uit te oefenen, moeten dit doen via de bank of een andere financiële tussenpersoon waar ze de Obligaties aanhouden (de **Financiële Tussenpersoon**) en worden aangeraden om na te gaan wanneer dergelijke Financiële Tussenpersoon vereist om instructies en de Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging te ontvangen van Obligatiehouders om de termijnen te respecteren opdat een dergelijke uitoefening effectief zou zijn. De prijs en/of kosten die in voorkomend geval door de betrokken Financiële Tussenpersoon worden aangerekend, zullen worden gedragen door de betrokken Obligatiehouders.

2.15 De putoptie van de Obligatiehouders bij een Controlewijziging onder de Obligaties is onderworpen aan de goedkeuring van de Aandeelhouders

De uitoefening door een van de Obligatiehouders van de optie om een vervroegde terugbetaling te verzoeken ingeval van een Controlewijziging zoals voorzien in Voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders*) kan slechts uitwerking krijgen ten aanzien van de Emittent overeenkomstig het Belgisch recht als en indien de bepalingen van Voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders*) werden goedgekeurd door de aandeelhouders van de Emittent tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders en als dergelijk besluit werd neergelegd ter Griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel.

Een buitengewone algemene vergadering van de Emittent die moet plaatsvinden vóór 31 december 2018 zal worden verzocht om de bepalingen goed te keuren van Voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling naar*

keuze van de Obligatiehouders) van de Obligaties in overeenstemming met het Belgisch recht. Het besluit om deze bepalingen goed te keuren vereist een goedkeuring van meer dan 50% van de op de algemene vergadering van aandeelhouders uitgebrachte stemmen op en is niet onderworpen aan een quorum vereiste. Er kan niet worden verzekerd dat dergelijke goedkeuring op zulke vergadering zal worden verleend.

Als een Controlewijziging plaatsvindt voorafgaand aan dergelijke goedkeuring en neerlegging ter griffie, kunnen Obligatiehouders mogelijks geen recht hebben op de uitoefening van de optie uiteengezet in de bepalingen van Voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders*).

2.16 Obligaties kunnen de impact ondervinden van turbulenties op de wereldwijde kredietmarkten

Potentiële beleggers moeten zich bewust zijn van de turbulentie op de wereldwijde kredietmarkten die geleid heeft tot een algemeen tekort aan liquiditeit op de secundaire markt voor instrumenten gelijkaardig aan de Obligaties. De Emittent kan niet voorspellen wanneer de omstandigheden zullen veranderen en, indien en wanneer de omstandigheden veranderen, zal er geen zekerheid bestaan dat dergelijke omstandigheden niet zullen terugkeren in de toekomst.

2.17 Een wijziging van de Voorwaarden van de Obligaties kan worden opgelegd aan alle Obligatiehouders mits goedkeuring door bepaalde meerderheden van Obligatiehouders

De Voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen voor het bijeenroepen van algemene vergaderingen van Obligatiehouders voor het bespreken van aangelegenheden die hen in algemene zin aanbelangen. Deze bepalingen laten toe dat vastgestelde meerderheden beslissingen kunnen nemen die alle Obligatiehouders binden, zoals de Obligatiehouders die de betreffende vergadering niet hebben bijgewoond en er niet hebben gestemd evenals Obligatiehouders die een van de meerderheid afwijkende stem hebben uitgebracht.

2.18 De Obligaties kunnen blootgesteld zijn aan wisselkoersrisico's en wisselkoerscontrole

De Emittent zal hoofdsom en interest op de Obligaties betalen in euro. Dit brengt bepaalde risico's met zich mee die betrekking hebben op het omzetten van deviezen indien de financiële activiteiten van een belegger hoofdzakelijk gebeuren in een munt of munteenheid (de **Munt van de Belegger**) andere dan de euro. Dit omvat het risico dat wisselkoersen aanzienlijk kunnen veranderen (hierin begrepen veranderingen door devaluatie van de euro of opwaardering de Munt van de Belegger) en het risico dat overheids- en monetaire autoriteiten met bevoegdheden over de Munt van de Belegger een wisselkoerscontrole kunnen opleggen of wijzigen. Een opwaardering van de Munt van de Belegger ten opzichte van de euro zou een daling teweegbrengen van (1) het equivalent van het rendement van de Obligaties uitgedrukt in de Munt van de Belegger, (2) het equivalent van de hoofdsom uitgedrukt in de Munt van de Belegger en (3) het equivalent van de marktwaarde van de Obligaties uitgedrukt in de Munt van de Belegger.

Overheids- en monetaire autoriteiten kunnen wisselkoerscontroles invoeren (zoals sommigen dat in het verleden hebben gedaan) die een toepasselijke wisselkoers nadelig kunnen beïnvloeden. Bijgevolg is het mogelijk dat beleggers minder interest of hoofdsom ontvangen dan verwacht, of zelfs helemaal geen interest of hoofdsom.

2.19 Inflatierisico

Het inflatierisico is het risico van de toekomstige waarde van geld. Het eigenlijke rendement van een investering in de Obligaties wordt beperkt door inflatie. Hoe hoger de inflatievoet, hoe lager het

eigenlijke rendement van een Obligatie zal zijn. Indien de inflatievoet gelijk is aan of hoger dan de nominale opbrengst van de Obligaties, dan is het eigenlijke rendement gelijk aan nul, of zal het eigenlijke rendement zelfs negatief zijn.

2.20 Betalingen verricht in het kader van de Obligaties kunnen onderworpen zijn aan Belgische roerende voorheffing

Potentiële beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat noch de Emittent, noch de NBB, noch de Agent of enige andere persoon aansprakelijk zal zijn voor of anderszins verplicht zal zijn om te betalen, en dat de betrokken Obligatiehouders aansprakelijk zullen zijn voor en/of de betaling van enige belastingen, heffingen, lasten of enige andere betaling die kan voortvloeien uit of in verband met de eigendom, enige overdracht en/of betaling met betrekking tot de Obligaties, met uitzondering van hetgeen wordt bepaald in Voorwaarde 8 (*Belastingen*).

Indien de Emittent, de NBB, de Agent of enige andere persoon verplicht is om een bronheffing in te houden voor, of voor rekening van, alle huidige of toekomstige belastingen, verbintenissen of lasten van gelijk welke aard in verband met de Obligaties, zullen de Emittent, de NBB, de Agent of dergelijke andere persoon deze betalingen uitvoeren nadat deze bronheffing zal zijn ingehouden en zullen zij aan de bevoegde autoriteiten het bedrag meedelen dat aan de bron werd ingehouden.

De Belgische roerende voorheffing, momenteel a rato van 30%, zal in principe van toepassing zijn op de interest op de Obligaties gehouden op een niet-vrijgestelde effectenrekening (een **N-Rekening**) in het X/N Systeem, zoals verder beschreven in Deel X: *Belastingen*. Potentiële beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat enige relevante fiscale wetgeving of gebruiken van toepassing op de datum van dit Prospectus en/of de datum van aankoop of inschrijving op de Obligaties op ieder moment kan veranderen (inclusief tijdens de Inschrijvingsperiode of de looptijd van de Obligaties). Iedere dergelijke wijziging kan nadelige gevolgen hebben voor de Obligatiehouders. Zo kan onder meer de liquiditeit van de Obligaties verminderen en/of kunnen de bedragen die verschuldigd zijn aan of te ontvangen zijn door een Obligatiehouder lager uitvallen dan wat door zulke Obligatiehouder werd verwacht.

Potentiële beleggers die twijfels hebben over het belastingregime dat op hen van toepassing is dienen hun eigen onafhankelijke fiscale raadgevers te raadplegen.

2.21 Potentiële kopers en verkopers van de Obligaties kunnen verplicht worden om belastingen of andere documentaire lasten of heffingen te betalen in overeenstemming met de wetten en gebruiken van andere rechtsgebieden of van het land waar de Obligaties worden overgedragen

Potentiële kopers en verkopers van de Obligaties moeten zich ervan bewust zijn dat zij kunnen worden verplicht om belastingen of andere documentaire lasten of heffingen te betalen in overeenstemming met de wetten en gebruiken van andere rechtsgebieden of van het land waar de Obligaties worden overgedragen. Potentiële beleggers worden aangeraden om niet enkel af te gaan op de samenvattende beschrijving inzake het fiscale regime opgenomen in dit Prospectus maar om ook professioneel advies van een fiscaal adviseur in te winnen omtrent hun individuele fiscale verplichtingen in verband met de verwerving, verkoop en terugbetaling van de Obligaties. Enkel deze adviseurs kunnen de situatie van de potentiële belegger behoorlijk inschatten. Dit risico moet worden gelezen in samenhang met de delen in dit Prospectus die betrekking hebben op de belastingen. Zulke belastingen of documentaire lasten kunnen ook verschuldigd zijn bij een eventuele verplaatsing van de maatschappelijke zetel van de Emittent. Daarenboven dienen potentiële beleggers te weten dat fiscale regelgeving en de toepassing ervan door de betrokken belastingdiensten van tijd tot tijd kunnen veranderen. Daarom is het zeer

moeilijk om de exacte fiscale behandeling te voorspellen die van toepassing zal zijn op om het even welk ogenblik.

2.22 Wijzigingen in de bestaande wetgeving kunnen leiden tot wijzigingen van bepaalde Voorwaarden

De Voorwaarden van de Obligaties zijn gebaseerd op de Belgische wetgeving die geldt op de datum van dit Prospectus. Er kan geen enkele garantie worden gegeven over de impact van een eventuele gerechtelijke uitspraak of wijziging in de Belgische wetgeving of in de officiële toepassing of interpretatie van de wetgeving of bij wijziging van de administratieve praktijk die zich zou voordoen na de datum van dit Prospectus.

2.23 Elke verkoop, aankoop of omruiling van de Obligaties zou kunnen onderworpen zijn aan de Belasting op Financiële Transacties

Op 14 februari heeft de Europese Commissie een voorstel gepubliceerd voor een Richtlijn van de Raad (de **Ontwerprichtlijn**) over een gemeenschappelijke belasting op financiële transacties (**BFT**). Het is de bedoeling dat de BFT zou worden uitgevoerd via een procedure van nauwere samenwerking in 11 EU-lidstaten (Oostenrijk, België, Estland, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Portugal, Spanje, Slowakije en Slovenië). In december 2015 trok Estland zich terug uit de groep staten die bereid waren om de BFT in te voeren (de **Deelnemende Lidstaten**).

Volgens de Ontwerprichtlijn, zal de BFT worden geheven op financiële transacties, op voorwaarde dat ten minste een partij bij de financiële transactie in een Deelnemende Lidstaat is gevestigd of geacht wordt er gevestigd te zijn en dat een op het grondgebied van een Deelnemende Lidstaat gevestigde financiële instelling of een instelling die geacht wordt op het grondgebied van een Deelnemende Lidstaat gevestigd te zijn, partij is bij de financiële transactie of handelt in naam van een partij bij de transactie. De BFT zal echter niet van toepassing zijn op (*inter alia*) transacties op de primaire markt als bedoeld in artikel 5 (c) van Verordening (EG) nr. 1287/2006, met inbegrip van de activiteit van het inschrijven op en de daaropvolgende toewijzing van financiële instrumenten in het kader van hun uitgifte.

De tarieven van de BFT zullen door elke Deelnemende Lidstaat worden vastgelegd, maar voor transacties met andere financiële instrumenten dan derivaten, bedraagt deze ten minste 0,1% van het belastbare bedrag. Het belastbare bedrag voor dergelijke transacties zal in het algemeen worden bepaald op basis van de voor de overdracht betaalde of verschuldigde tegenprestatie. De BFT zal betaalbaar zijn door elke financiële instelling die gevestigd is of geacht wordt gevestigd te zijn in een Deelnemende Lidstaat die hetzij een partij is bij de financiële transactie, of die handelt in naam van een partij bij de transactie, of waar de transactie voor diens rekening is uitgevoerd. Indien de verschuldigde BFT niet is betaald binnen de toepasselijke termijnen, wordt elke partij bij een financiële transactie, met inbegrip van andere personen dan de financiële instellingen, hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde BFT.

Beleggers dienen daarom in het bijzonder op te merken dat elke verkoop, aankoop of omruiling van de Obligaties onderworpen zal zijn aan de BFT, aan een minimumtarief van 0,1%, mits aan de bovenvermelde voorwaarden is voldaan en mits de Ontwerprichtlijn wordt goedgekeurd en omgezet in het binnenlands recht van de Deelnemende Lidstaten. De belegger zou aansprakelijk kunnen zijn om deze last te betalen of om een financiële instelling voor deze last terug te betalen en/of de last zou een invloed kunnen hebben op de waarde van de Obligaties.

De Ontwerprichtlijn maakt momenteel nog het voorwerp uit van onderhandelingen tussen de Deelnemende Lidstaten en kan daarom op elk ogenblik worden gewijzigd. Bijkomende EU-Lidstaten zouden kunnen beslissen om aan de onderhandelingen deel te nemen of ervan af te zien. Als het aantal

Deelnemende Lidstaten zou dalen tot onder de 9 lidstaten, zou dit een einde betekenen voor het wetgevingsproject. Bovendien, zodra de Ontwerprichtlijn is goedgekeurd (de **Richtlijn**), zal deze moeten worden omgezet in de respectievelijke binnenlandse wetgeving van de Deelnemende Lidstaten en de binnenlandse bepalingen die de Richtlijn omzetten, zouden van de Richtlijn zelf kunnen afwijken.

Beleggers dienen hun eigen belastingadviseurs te raadplegen over de gevolgen van de BFT die verbonden zijn aan de inschrijving tot of de aankoop, het bezitten van en beschikken over de Obligaties.

2.24 Relatie met de Emittent

De Emittent zal alle kennisgevingen en betalingen die aan de Obligatiehouders moeten gedaan worden, doen in overeenstemming met de Voorwaarden. Indien een Obligatiehouder een kennisgeving of betaling niet ontvangt, is het mogelijk dat zijn rechten hierdoor worden aangetast, terwijl hij mogelijk geen recht zal hebben om de Emittent hiervoor aansprakelijk te stellen.

2.25 De overdracht van de Obligaties, enige betalingen gedaan in verband met de Obligaties en alle communicatie met de Emittent verloopt via het Clearingsysteem

De Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde Obligaties in de zin van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en zijn niet fysiek leverbaar. De Obligaties zullen uitsluitend worden vertegenwoordigd door inschrijvingen in de registers van het Clearingsysteem. Toegang tot het Clearingsysteem kan verkregen worden via de Deelnemers aan het Clearingsysteem waarvan het lidmaatschap betrekking heeft op effecten zoals de Obligaties. Tot de Deelnemers aan het Clearingsysteem behoren bepaalde banken, beursvennootschappen, Euroclear, Euroclear France, Monte Tittoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Luxembourg. De Obligaties zullen worden overgedragen tussen de Deelnemers aan het Clearingsysteem overeenkomstig de regels en operationele procedures van het Clearingsysteem. De overdrachten tussen beleggers zullen gebeuren volgens de regels en operationele procedures van de Deelnemers aan het Clearingsysteem via dewelke zij hun Obligaties houden. De Emittent en de Agent zijn niet verantwoordelijk voor de correcte uitvoering door het Clearingsysteem of door de Deelnemers aan het Clearingsysteem van hun verbintenissen volgens de regels en hun operationele procedures die op elk van hen van toepassing zijn.

Een Obligatiehouder moet vertrouwen op de procedures van het Clearingsysteem om betalingen te ontvangen onder de Obligaties. De Emittent kan niet verantwoordelijk of aansprakelijk worden gehouden voor de archieven of de betalingen gedaan in verband met de Obligaties binnen het Clearingsysteem.

2.26 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.

De Voorwaarden van de Obligaties en de Agentovereenkomst voorzien dat de Agent de relevante rekening van de Emittent zal debiteren en deze fondsen zal gebruiken om de betalingen uit te voeren aan de Obligatiehouders. De Agentovereenkomst bepaalt dat de Agent, gelijktijdig met de ontvangst ervan, alle relevante bedragen verschuldigd met betrekking tot de relevante Obligaties, rechtstreeks of via de NBB, aan de Obligatiehouders zal betalen. De Agent is echter niet verplicht om zulke bedragen die hij zal ontvangen in verband met de Obligaties afgescheiden te houden. De Voorwaarden voorzien dat de Emittent bevrijdend betaalt onder de Obligaties door de betaling aan het Clearingsysteem, met betrekking tot elk bedrag dat op die manier wordt betaald.

2.27 De Emittent, de Agent en de Lead Manager kunnen betrokken worden bij transacties die een nadelige weerslag hebben op de belangen van de Obligatiehouders

De Agent zou tegenstrijdige belangen kunnen hebben die een nadelige weerslag hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Potentiële beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat de Emittent betrokken is in een algemene handelsrelatie en/of in specifieke transacties met de Lead Manager en de Agent en dat zij tegenstrijdige belangen zouden kunnen hebben die een nadelige weerslag zouden kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Potentiële beleggers moeten er zich ook van bewust zijn dat de Agent van tijd tot tijd schuldinstrumenten, Gewone Aandelen en/of andere financiële instrumenten van de Emittent kan aanhouden.

Op de datum van het Prospectus, heeft de enige financiële schuldenlast van de Groep ten aanzien van de Lead Manager (of een van diens verbonden vennootschappen), betrekking op de uitstaande renteswap ten bedrage van 75 miljoen, met een duur van 5 jaar die aanvangt in december 2018. Op 30 juni 2018, bedroeg de negatieve reële marktwaarde van deze renteswap EUR 2,5 miljoen. Een negatieve reële marktwaarde betekent dat de Emittent, in geval van (al dan niet verplichte) beëindiging, dit bedrag aan de Lead Manager moet betalen. De renteswap is niet verzekerd. Daarenboven heeft de Lead Manager aan de Emittent een doorlopende kredietfaciliteit van EUR 50 miljoen toegekend, die afloopt op 30 december 2019. Op 30 juni 2018 was deze kredietfaciliteit ongebruikt.

In het kader van een normale zakelijke relatie met de banken, hebben de Emittent, enige Dochtervennootschap, de Joint Venture of enige andere joint venture waartoe de Emittent of een van zijn Dochtervennootschappen van tijd tot tijd kunnen toetreden, leningen en faciliteiten afgesloten, of zouden zij leningen en andere faciliteiten met de Lead Manager en de Agent (of sommige van hun respectievelijke verbonden vennootschappen) kunnen afsluiten (via bilaterale transacties en/of gesyndiceerde leningen samen met andere banken). De voorwaarden van deze schuldfinanciering kunnen verschillen van de voorwaarden van deze voorgestelde Obligaties en bepaalde van de bepalingen en voorwaarden van dergelijke schuldinstrumenten kunnen strikter of meer uitgebreid zijn dan de bepalingen en voorwaarden van de voorgestelde Obligaties. Bovendien is het mogelijk dat de kredietverstrekkers, als onderdeel van deze schuldfinancieringen, genieten van garanties, terwijl de Obligatiehouders niet zullen genieten van gelijkaardige garanties. Dit zou resulteren in een situatie waarbij de Obligaties worden achtergesteld ten aanzien van kredietverstrekkers onder zulke schuldfinancieringen. Bijgevolg kan de Agent belangen hebben die verschillend zijn van en/of tegengesteld zijn aan de belangen van de Obligatiehouders tijdens de looptijd van de Obligaties. Zulke uiteenlopende belangen kunnen zich manifesteren, bijvoorbeeld, in het geval van een wanprestatie onder die kredietfaciliteiten vóór de vervaldatum van de Obligaties of in geval van een verplichte vervroegde terugbetaling en kunnen negatieve gevolgen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen na te komen. Indien de financiële positie van de Emittent in de toekomst verslechtert, kan de Agent bijvoorbeeld beslissen om zijn beheersovereenkomsten opnieuw te onderhandelen (al dan niet met bijkomende zekerheden) of kan deze zijn kredietrelatie met de Emittent zelfs beëindigen, hetgeen ertoe kan leiden dat de Emittent niet in staat is om de Obligaties geheel of gedeeltelijk terug te betalen. In zijn hoedanigheid van kredietverstrekker is de Lead Manager niet verplicht om rekening te houden met de belangen van de Obligatiehouders wanneer zij hun rechten als kredietverstrekkers onder deze faciliteitenovereenkomsten uitoefenen.

De Obligatiehouders dienen zich bewust te zijn van het feit dat de Agent, wanneer deze optreedt als kredietverstrekker van de Emittent of een andere vennootschap binnen de Groep (of wanneer deze optreedt in om het even welke andere hoedanigheid), geen fiduciaire of andere verplichtingen van eender welke aard heeft ten aanzien van de Obligatiehouders en dat hij in het bijzonder niet verplicht is om rekening te houden met de belangen van de Obligatiehouders.

De Agent en zijn verbonden vennootschappen hebben verbintenissen gesloten in het kader van financieringsbankactiviteiten en andere handelsbetrekkingen in de normale gang van zaken met de Emittent of zijn verbonden vennootschappen. Voor deze transacties hebben zij gebruikelijke provisies en commissies ontvangen of zullen zij deze in de toekomst ontvangen. Daarenboven kunnen de Agent en zijn verbonden vennootschappen, in de normale gang van zaken, een ruim gamma aan beleggingen uitvoeren en actief schuld- en eigen vermogen effecten (of daarvan afgeleide effecten) en financiële instrumenten (met inbegrip van bankleningen) verhandelen voor hun eigen rekening en voor de rekeningen van hun klanten. Dergelijke beleggings- en effectenactiviteiten kunnen betrekking hebben op de effecten en/of instrumenten van de Emittent of van zijn verbonden vennootschappen. De Agent en zijn verbonden vennootschappen kunnen eveneens beleggingsadvies verstrekken en/of onafhankelijke onderzoeken publiceren of uitdrukken over zulke effecten of financiële instrumenten en kunnen in dergelijke effecten en instrumenten long- en/of short-posities aanhouden of hun cliënten aanbevelen dat zij er verwerven.

2.28 Wettelijke beleggingsoverwegingen kunnen beperkingen opleggen aan bepaalde beleggingen

De beleggingsactiviteiten van bepaalde beleggers zijn onderworpen aan juridische beleggingswetten en -voorschriften, of aan controle of reglementering door bepaalde autoriteiten. Elke potentiële belegger moet zijn juridische adviseurs raadplegen om te bepalen of en in welke mate (i) Obligaties bij wet toegelaten beleggingen zijn voor hem, (ii) Obligaties kunnen worden aangewend als onderpand voor verschillende soorten leningen, en (iii) andere beperkingen gelden voor de aankoop of inpandgeving van enige Obligaties. De beleggers moeten hun juridische adviseurs raadplegen om de juiste behandeling van de Obligaties te bepalen onder enige toepasselijke regels inzake risicokapitaal of soortgelijke regels.

2.29 Financiering van de aankoop van de Obligaties

Als een belegger financiering verkrijgt om de Obligaties aan te kopen en er zich een Geval van Wanprestatie voordoet met betrekking tot de Obligaties of als de prijs van de Obligaties aanzienlijk daalt, zal de Obligatiehouder-belegger mogelijks niet enkel worden geconfronteerd met een verlies van zijn belegging, maar zal hij eveneens de lening moeten terugbetalen die hij heeft verkregen evenals de interesten op deze lening. Dergelijke kredietfaciliteit kan derhalve leiden tot een aanzienlijke toename van de verliezen van de belegger op zijn belegging. Daarom moeten potentiële beleggers in de Obligaties er niet van uitgaan dat zij zich in een positie zullen bevinden dat zij de lening kunnen terugbetalen (hoofdsom en interesten op de lening), louter op basis van een transactie in verband met de Obligaties. In tegendeel: potentiële beleggers moeten hun financiële toestand zorgvuldig beoordelen en in het bijzonder nagaan of zij in staat zouden zijn om interesten te betalen en de leningen terug te betalen en zij moeten er eveneens rekening mee houden dat zij mogelijks verlies zullen lijden in de plaats van winst met betrekking tot hun belegging in de Obligaties.

2.30 De Agent heeft geen fiduciaire of andere verplichtingen jegens de Obligatiehouders en is in het bijzonder niet verplicht tot het doen van vaststellingen ter bescherming van hun belangen

KBC Bank NV zal optreden als domiciliërings-, berekenings-, betaal- en noteringsagent van de Emittent (de **Agent**). In zijn hoedanigheid van Agent zal hij te goeder trouw handelen in overeenstemming met de Voorwaarden van de Obligaties en er te allen tijde naar streven om zijn beslissingen te nemen op een commercieel redelijke wijze. Obligatiehouders moeten zich er echter van bewust zijn dat de Agent geen fiduciaire of andere verplichtingen jegens de Obligatiehouders heeft en dat hij in het bijzonder niet verplicht is om vaststellingen te doen ter bescherming of behartiging van de belangen van de Obligatiehouders.

De Agent kan zich beroepen op alle informatie waarvan hij redelijkerwijze aanneemt dat ze waarachtig is en afkomstig is van de geëigende personen. De Agent zal niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen voor enige persoon (met inbegrip van Obligatiehouders) van eventuele fouten of weglatingen in (i) de berekening door de Agent van enig bedrag verschuldigd met betrekking tot de Obligaties, of (ii) elke vaststelling gedaan door de Berekeningsagent met betrekking tot de Obligaties of belangen, telkens behoudens gevallen van kwade trouw of opzettelijke fout. Zonder afbreuk te doen aan het algemene karakter van het voorgaande, zal de Agent niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen voor enige persoon (met inbegrip van Obligatiehouders) van dergelijke fouten of weglatingen ontstaan ten gevolge van (i) alle informatie die aan de Agent werd verstrekt en waarvan blijkt dat ze onjuist of onvolledig is of (ii) alle relevante informatie die niet tijdig aan de Agent werd verstrekt.

2.31 Insolventiewetgeving

De Emittent is onderworpen aan de toepasselijke Belgische en buitenlandse faillissements- en insolventiewetgeving. De toepassing van deze faillissements- en insolventiewetgeving kan een aanzienlijke invloed hebben op de vorderingen van de Obligatiehouders om de volledige terugbetaling van de Obligaties te verkrijgen, bijvoorbeeld door een opschorting van betalingen of van uitvoeringsmaatregelen of een bevel tot slechts gedeeltelijke terugbetaling van de Obligaties. Op de datum van het Prospectus, is de maatschappelijke zetel van bepaalde Dochtervennootschappen van de Emittent gevestigd buiten België (in Nederland, Luxemburg, Duitsland, de Tsjechische Republiek, Italië, Roemenië, Letland, Slowakije, Spanje en Hongarije).

2.32 Risico van intrekking of annulering van het Openbaar Aanbod / uitgifte van een lager bedrag dan het verwachte minimumbedrag

Vanaf de datum van dit Prospectus en op elk ogenblik voorafgaand aan de Uitgiftedatum van de Obligaties, kan het Openbaar Aanbod van de Obligaties geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken of geannuleerd in overeenstemming met de bepalingen van de Plaatsingsovereenkomst. In dit geval zullen beleggers die de Uitgifteprijs hebben betaald voor de Obligaties voorafgaand aan de kennisgeving van intrekking of annulering van het Openbaar Aanbod, de totale bedragen ontvangen van de fondsen die zij reeds hebben betaald als Uitgifteprijs voor de Obligaties. Echter, zulke belegger kan mogelijk niet genieten van de interest op dergelijk bedrag die hij anders had kunnen verdienen indien hij dergelijke Uitgifteprijs voor de Obligaties niet had betaald. Beleggers moeten eveneens opmerken dat de Emittent, mits instemming van de Manager, kan beslissen om een lager bedrag dan het verwachte minimumbedrag uit te geven. In dit geval zal een aanvulling op het Prospectus worden gepubliceerd (en zullen de beleggers een herroepingsrecht hebben zoals omschreven in dit Prospectus). Als Obligaties worden uitgegeven voor een lager bedrag dan het verwachte minimumbedrag, kan de Emittent mogelijk bijkomende financiering moeten verkrijgen voor de genoemde projecten waarvoor de opbrengsten worden gebruikt.

DEEL III: DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN

Dit Prospectus moet worden gelezen en geïnterpreteerd in samenhang met (i) het jaarverslag en de geauditeerde jaarrekeningen van de Emittent voor de jaren afgesloten op 31 december 2017 en 31 december 2016 (enkelvoudig, in overeenstemming met de Belgische GAAP, evenals geconsolideerd, in overeenstemming met IFRS), telkens samen met de auditverslagen daarbij, en (ii) de halfjaarlijkse resultaten van 2018 en 2017, samen met het verslag in verband met het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van 2018 en 2017, die eerder werden bekendgemaakt of die samen met dit Prospectus worden bekendgemaakt en die zijn ingediend bij de FSMA. Dergelijke documenten worden opgenomen in en maken deel uit van dit Prospectus, met dien verstande dat verklaringen vermeld in een document dat is opgenomen door middel van verwijzing hierin gewijzigd of vervangen zullen worden voor doeleinden van dit Prospectus voor zover een verklaring in dit Prospectus een vroegere verklaring (uitdrukkelijk, impliciet of anderszins) wijzigt of vervangt. Op dergelijke wijze gewijzigde of vervangen verklaringen zullen geen deel uitmaken van dit Prospectus, tenzij aldus gewijzigd of vervangen.

Kopieën van de documenten die in dit Prospectus zijn opgenomen door middel van verwijzing kunnen (kosteloos) worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Emittent of op de website van de Emittent in de afdeling voor beleggers (www.vgpparks.eu), met dien verstande dat de enkelvoudige jaarrekening van de Emittent beschikbaar is op de website van de Nationale Bank van België (www.nbb.be).

De Emittent bevestigt dat hij van zijn Commissaris de toestemming heeft gekregen om de verslagen van de Commissaris voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2017 en 31 december 2016 in dit Prospectus bij verwijzing op te nemen, evenals het verslag met betrekking tot het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van 2018 en 2017. De halfjaarlijkse resultaten van 2018 en 2017 werden onderworpen aan een beperkt nazicht, maar werden niet geauditeerd.

Informatie die niet is opgenomen in de kruisverwijzingslijst maar die in de documenten is opgenomen door middel van verwijzing wordt louter ter informatie verstrekt.

Jaarverslag en geauditeerde geconsolideerde IFRS-rekeningen van de Emittent, auditverslag en toelichting van de Emittent voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

VGP NV Geconsolideerde Jaarrekening 2016 (IFRS)	
Geconsolideerde balans	Pagina 110
Geconsolideerde resultatenrekening	Pagina 108
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	Pagina 112
Toelichtingen	Pagina's 113-154
Samenvatting van de voornaamste waarderingsgrondslagen	Pagina's 113-118
Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening 2016	Pagina 161

Jaarverslag en geauditeerde geconsolideerde IFRS-rekeningen van de Emittent, auditverslag en toelichting van de Emittent voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

VGP NV Geconsolideerde Jaarrekening 2017 (IFRS)	
Geconsolideerde balans	Pagina 122
Geconsolideerde resultatenrekening	Pagina 120

Geconsolideerd kasstroomoverzicht	Pagina 124
Toelichtingen	Pagina's 125-169
Samenvatting van de voornaamste waarderingsgrondslagen	Pagina's 125-130
Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening 2017	Pagina 175

Jaarverslag van de Commissaris en geauditeerde enkelvoudige Belgische GAAP-rekeningen van de Emittent, verslag van de Commissaris en toelichting van de Emittent voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

VGP NV Jaarrekening 2016 (Belgische GAAP)	
Enkelvoudige balans	Pagina's 5-6
Enkelvoudige resultatenrekening	Pagina 7
Toelichtingen	Pagina's 9-41
Waarderingsregels	Pagina 40
Enkelvoudig jaarverslag	Pagina's 42-55
Verslag van de Commissaris over de jaarrekening 2016	Pagina's 56-58

Jaarverslag van de Commissaris en geauditeerde enkelvoudige Belgische GAAP-rekeningen van de Emittent, verslag van de Commissaris en toelichting van de Emittent voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

VGP NV Jaarrekening 2017 (Belgisch GAAP)	
Enkelvoudige balans	Pagina 5-6
Enkelvoudige resultatenrekening	Pagina 7
Toelichtingen	Pagina's 9-41
Waarderingsregels	Pagina 40
Enkelvoudig jaarverslag	Pagina's 42-56
Verslag van de Commissaris over de jaarrekening 2017	Pagina's 57-62

Halfjaarlijkse resultaten van 2017 en verslag met betrekking tot het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van 2017

Halfjaarlijkse resultaten van VGP NV van 2017	
Halfjaarlijkse resultaten van 2017	Pagina's 1-10
Verkorte geconsolideerde tussentijdse jaarrekening	Pagina's 11-38
Auditverslag over het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van 2017	Pagina 41

Halfjaarlijkse resultaten van 2018 en verslag met betrekking tot het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van 2018

Halfjaarlijkse resultaten van VGP NV van 2018	
Halfjaarlijkse resultaten van 2017	Pagina 1-11
Verkorte geconsolideerde tussentijdse jaarrekening	Pagina 12-46
Auditverslag over het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van 2018	Pagina 50

De begrippen vermeld in informatie over financiële prestaties die in dit Prospectus wordt gebruikt, zullen dezelfde betekenis hebben als in het Jaarverslag 2017 van VGP en zijn in overeenstemming met de ESMA-richtsnoeren die betrekking hebben op Alternatieve Prestatiemaatstaven.

De Conformiteitsverklaringen van de Obligatie 2018, de Obligatie 2023, de Obligatie 2024 en de Obligatie 2025 zijn bekendgemaakt op de website van de Emittent.

Dit Prospectus moet tevens worden gelezen en geïnterpreteerd in samenhang met de volgende persberichten van de Vennootschap die sedert 30 juni 2018 zijn uitgegeven:

- Persbericht van 2 augustus 2018 – VGP start z'n activiteiten in Nederland.
- Persbericht van 23 augustus 2018 – Halfjaarresultaten 2018: VGP betreedt nieuwe markten en ontwikkelt in recordtempo

DEEL IV: VOORWAARDEN VAN DE OBLIGATIES

Wat hierna volgt is de tekst van de Voorwaarden van de Obligaties, behalve de cursief gedrukte tekst die moet worden beschouwd als bijkomende informatie.

De uitgifte van de 3,50% vastrentende obligaties met vervaldatum 19 maart 2026, voor een verwacht minimum totaalbedrag van EUR 175 miljoen en een maximum totaalbedrag van EUR 225 miljoen (de **Obligaties**) werd goedgekeurd door een besluit van de Raad van Bestuur van VGP NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te Leonardo Da Vincilaan 19 A, bus 7, 1831 Diegem, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0887.216.042, RPR Brussel (de **Emittent**), op 23 augustus 2018. De Obligaties worden uitgegeven onder de voorwaarden en met toepassing van een domiciliëringsagentovereenkomst van 4 september 2018 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd en/of aangevuld en/of geherformuleerd, de **Agentovereenkomst**), afgesloten tussen KBC Bank NV, handelend als domiciliërings- en betalingsagent (de **Agent**, waarbij dit begrip de opvolgers als Agent onder de Agentovereenkomst omvat). De verklaringen in deze Voorwaarden bevatten samenvattingen van, en zijn onderworpen aan specifieke bepalingen van de Agentovereenkomst en de Clearingovereenkomst. De Agentovereenkomst omvat onder meer bepalingen betreffende de aanstelling, wijziging van Agenten en de respectievelijke verplichtingen en taken van de Emittent en de Agent met betrekking tot (i) de uitgifte, betaling en levering van de Obligaties; (ii) de betaling van de hoofdsom en interesten van de Obligaties; (iii) de terugbetaling van de Obligaties; (iv) de berekening van het Put Terugbetalingsbedrag; en (v) de aanvraag voor de notering van de Obligaties. De Agentovereenkomst bevat eveneens gedetailleerde bepalingen over de vergaderingen van Obligatiehouders die volledig zijn uiteengezet in Bijlage 1 bij de Voorwaarden. Samenvattingen van de bepalingen van de Agentovereenkomst en de Clearingovereenkomst die relevant zijn voor de Obligatiehouders worden vermeld in het Prospectus. Kopieën van de Agentovereenkomst en de Clearingovereenkomst zijn beschikbaar ter inzage voor de Obligatiehouders tijdens de normale kantooruren van het aangewezen kantoor van de Agent. Het aangewezen kantoor van de Agent is gelegen te Havenlaan 2, 1080 Brussel, België. De Obligatiehouders zijn gebonden door, en worden geacht kennis te hebben gekregen van, alle bepalingen van de Agentovereenkomst die op hen van toepassing zijn.

Verwijzingen hieronder naar **Voorwaarden** zijn, tenzij de context anders vereist, verwijzingen naar de genummerde paragrafen hieronder.

Begrippen met een hoofdletter die worden gebruikt in dit Deel IV: *Voorwaarden* worden gedefinieerd in Deel XIV: *Definities van dit Prospectus*. Bijgevolg moet Deel XIV: *Definities* samen gelezen worden met de Voorwaarden en maken zij, voor welke doelstelling dan ook, samen met de Voorwaarden integraal deel uit van het onderhavige Deel IV: *Voorwaarden*. Een verwijzing naar de Voorwaarden omvat een verwijzing naar Deel XIV: *Definities* en omgekeerd.

1 Vorm, Nominale Waarde en Titel

De Obligaties worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde obligaties overeenkomstig artikel 468 e.v. van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en zijn niet fysiek leverbaar. De Obligaties zullen uitsluitend worden vertegenwoordigd door inschrijvingen in de registers van het clearingsysteem van de Nationale Bank van België (de **NBB**) of enige opvolger daarvan (het **Clearingsysteem**). De Obligaties kunnen door hun houders worden gehouden via Deelnemers aan het Clearingsysteem, zoals Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Luxembourg en via andere financiële tussenpersonen die op hun beurt de Obligaties houden via Euroclear, Monte Titoli, SIX SIS en Clearstream, Luxembourg of andere Deelnemers aan het Clearingsysteem. De Obligaties zijn aanvaard voor vereffening via het Clearingsysteem en zijn bijgevolg onderworpen aan de toepasselijke Belgische

regelgeving inzake clearing, met inbegrip van de Belgische wet van 6 augustus 1993 betreffende de transacties met bepaalde effecten, de Belgische Koninklijk Besluiten van 26 mei 1994 en 14 juni 1994 tot uitvoering van deze wet en de regelgeving van het Clearingsysteem en de bijlagen daarbij, zoals van tijd tot tijd uitgevaardigd of gewijzigd door de NBB (de wetten, besluiten en regelgeving vermeld in deze Voorwaarde 1 worden hierna de **Clearingsysteem Reglementering** genoemd). De Obligaties worden overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. De Obligaties kunnen niet worden omgezet in obligaties aan toonder.

Indien de Obligaties op gelijk welk ogenblik worden overgedragen aan een ander clearingsysteem dat niet of slechts gedeeltelijk afhangt van de NBB, zullen deze bepalingen mutatis mutandis van toepassing zijn op dergelijk ander clearingsysteem en de vennootschap waarvan het afhangt, of aan elk ander bijkomend clearingsysteem en de vennootschap waarvan het afhangt (elk ander clearingsysteem wordt een **Alternatief Clearingsysteem** genoemd).

Obligatiehouders kunnen alle rechten die zij hebben, met inbegrip van stemrechten, het indienen van verzoeken, het verlenen van toestemmingen en andere bijhorende rechten (zoals gedefinieerd voor de toepassing van artikel 477 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen) uitoefenen, na voorlegging van een verklaring op eer ("affidavit") opgesteld door de NBB, Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS, Clearstream, Luxembourg of enige andere deelnemer aan het Clearingsysteem die behoorlijk gelicentieerd is in België om rekeningen van gedematerialiseerde effecten te houden, dat het belang van zulke houder in de Obligaties weergeeft (of het belang van de financiële instelling door dewelke hun Obligaties aangehouden worden bij de NBB, Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS, Clearstream, Luxemburg of dergelijke andere deelnemer aan het Clearingsysteem, in welk geval een verklaring op eer ("affidavit") opgesteld door die financiële instelling eveneens vereist zal zijn).

De Obligaties hebben elk een nominale waarde van EUR 1.000 (de **Gespecificeerde Nominale Waarde**).

2 Statuut van de Obligaties

De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en (onder voorbehoud van Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*), niet door zekerheden gedekte verbintenissen van de Emittent dewelke onderling te allen tijde in gelijke rang (*pari passu*) zullen komen en minstens een gelijke rang nemen met alle andere bestaande en toekomstige niet-achtergestelde en niet door zekerheden gedekte verbintenissen van de Emittent, met uitzondering van de verbintenissen die bevoorrecht kunnen zijn krachtens wetsbepalingen die van algemene toepassing zijn.

3 Negatieve Zekerheid

3.1 Zolang enige Obligatie blijft uitstaan, zal de Emittent:

- (a) geen enkele Zekerheid vestigen of laten uitstaan op het geheel of een deel van zijn huidige of toekomstige onderneming, activa of inkomsten om enige Financiële Schulden van de Emittent of een Dochtervennootschap of enige andere persoon te verzekeren of om enige Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling met betrekking tot enige Financiële Schuld van de Emittent of een Dochtervennootschap of enige andere persoon te verzekeren;
- (b) zich sterk maken dat geen Dochtervennootschap enige Zekerheid vestigt of laat uitstaan op het geheel of een deel van zijn huidige of toekomstige onderneming, activa of inkomsten om enige Financiële Schulden van de Emittent of een Dochtervennootschap of enige andere persoon te verzekeren of om enige Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling met betrekking

tot een Financiële Schuld van de Emittent of een Dochtervennootschap of enige andere persoon te verzekeren;

- (c) geen enkele Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling verstrekken met betrekking tot enige Financiële Schuld van een lid van de Groep of van enige andere persoon; en
- (d) zich sterk maken dat geen Dochtervennootschap enige Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling verstrekt met betrekking tot enige Financiële Schuld van de Emittent of een lid van de Groep of enige andere persoon;

tenzij, anders dan met betrekking tot (c) hierboven waar er geen uitzondering zal zijn op de negatieve zekerheid vervat in deze paragraaf (c) behalve zoals uiteengezet in Voorwaarde 3.2 hieronder, de verplichtingen van de Emittent uit hoofde van de Obligaties tegelijkertijd of voorafgaand daaraan, ofwel (i) in gelijke mate en in gelijke rang worden gewaarborgd door een zekerheid of genieten van een Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling volgens wezenlijk identieke bepalingen, al naar het geval, ofwel (ii) genieten van dergelijke andere zekerheid, garantie, schadeloosstelling of andere regeling zoals zal worden goedgekeurd door een algemene vergadering van de Obligatiehouders in overeenstemming met Voorwaarde 13 (*Vergadering van Obligatiehouders, Wijziging en Verzaking*).

1.1 De Emittent zal geacht worden te hebben voldaan aan de onder het punt (i) voorziene verplichting als het voordeel van dergelijke Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling in gelijke mate wordt verstrekt aan een agent of trustee die optreedt namens de schuldeisers van de relevante Financiële Schuld (op voorwaarde dat de Obligaties eveneens door dergelijke Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling zijn gewaarborgd en met dien verstande dat over elke vestiging, wijziging, vrijgave of uitoefening van de Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling, al naar gelang het geval, slechts kan worden beslist door zulke agent, de schuldeisers en/of een meerderheid van de schuldeisers van de relevante Financiële Schuld) of middels enige andere structuur die gebruikelijk is in de schuldkapitaalmarkten (hetzij via een aanvulling, garantieovereenkomst, akte, overeenkomst tussen schuldeisers of anderszins). In het bijzonder, maar zonder daartoe beperkt te zijn, kan dergelijke Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling worden toegekend in overeenstemming met, en gaat elke Obligatiehouder akkoord met de bepalingen voorzien in, Voorwaarde 15 (*Zekerheid*).

3.2 Het verbod voorzien in deze Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*) is niet van toepassing op:

- (a) een Zekerheid die bestaat voordat enige entiteit een Dochtervennootschap wordt (op voorwaarde dat zulke Zekerheid niet was gevestigd of aangegaan met de gedachte dat dergelijke vennootschap of andere entiteit een Dochtervennootschap van de Emittent zal worden en dat de hoofdsom van dergelijke Financiële Schuld vervolgens niet wordt verhoogd);
- (b) een Zekerheid die ontstaat ingevolge de werking van de wetgeving in de normale gang van zaken van de Emittent of een Dochtervennootschap en die niet voortvloeit uit enige tekortkoming of nalatigheid van de Emittent of een Dochtervennootschap;
- (c) een Persoonlijke Zekerheid verstrekt door de Emittent ter garantie van (i) de Financiële Schuld die een Dochtervennootschap heeft opgelopen om Projectgrond of Projectgebouwen te financieren van dergelijke betrokken Dochtervennootschap of (ii) de uitvoering van Projecten door een Dochtervennootschap met inbegrip van de betaling van enige schadevergoeding of sancties uit hoofde van prestatiegaranties met betrekking tot Projecten van dergelijke Dochtervennootschap;

- (d) een Persoonlijke Zekerheid verstrekt door een Dochtervennootschap met betrekking tot een Financiële Schuld van een andere Dochtervennootschap; of
- (e) een Zekerheid verstrekt door een Dochtervennootschap ter garantie van haar eigen Financiële Schuld opgelopen om Projectgrond of Projectgebouwen van zulke betrokken Dochtervennootschap te financieren.

4 Interpretatie

Een “**persoon**” betekent elke natuurlijke persoon, rechtspersoon, vennootschap, firma, partnerschap, joint venture, onderneming, vereniging, organisatie, staat of overheidsinstelling (telkens al dan niet met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid).

Een verwijzing naar enige akte, wet, statuut of enige bepaling van enige akte, wet of statuut zal worden geacht eveneens te verwijzen naar elke statutaire wijziging of nieuwe vaststelling daarvan of naar elk statutair instrument, bevel of regelgeving die daaronder of onder zulke wijziging of nieuwe vaststelling is opgesteld.

5 Interest

5.1 Interestvoet en Interestbetalingsdata

Onder voorbehoud van een verhoging zoals omschreven in Voorwaarde 6.2(c), brengt elke Obligatie interest op vanaf (en met inbegrip van) de Uitgiftedatum ten belope van 3,50% per jaar (de **Interestvoet**) berekend naar verwijzing naar de Gespecificeerde Nominale Waarde en zulk interestbedrag is jaarlijks betaalbaar na vervallen termijnen op 19 maart van elk jaar (telkens een **Interestbetalingsdatum**), beginnend met de Interestbetalingsdatum van 19 maart 2019.

Indien interest berekend dient te worden met betrekking tot een periode die korter is dan de Interestperiode, wordt deze berekend door het product van de Interestvoet en de Gespecificeerde Nominale Waarde te vermenigvuldigen met van (i) het werkelijke aantal dagen in de relevante periode vanaf (en met inbegrip van) de eerste dag van dergelijke periode tot (maar met uitsluiting van) de datum waarop de interest verschuldigd is, gedeeld door (ii) het werkelijke aantal dagen vanaf (en met inbegrip van) de onmiddellijk voorgaande Interestbetalingsdatum (of, indien er geen Interestbetalingsdatum is, de Uitgiftedatum) tot (maar met uitsluiting van) de eerstvolgende Interestbetalingsdatum.

5.2 Aanwas van Interest

Elke Obligatie zal ophouden interesten op te brengen vanaf en met inbegrip van haar vervaldag voor terugkoop of terugbetaling, tenzij de betaling van de hoofdsom onterecht werd ingehouden of geweigerd of tenzij er op een andere manier verzuim is met betrekking tot de betaling, in welk geval de interest zal blijven aangroeien aan de interestvoet vermeld in Voorwaarde 5.1 (Interestvoet en Interestbetalingsdata) tot de eerdere van:

- (i) de dag waarop alle op dat ogenblik verschuldigde bedragen met betrekking tot dergelijke Obligatie zijn ontvangen door of namens de betrokken Obligatiehouder; of
- (ii) de dag die valt op twee TARGET Werkdagen nadat het Clearingsysteem alle op dat ogenblik verschuldigde bedragen heeft ontvangen met betrekking tot deze Obligaties (behalve in de mate dat er enige daaropvolgende wanbetaling zou bestaan).

6 Terugbetaling en Terugkoop

6.1 Terugbetaling op de vervaldatum

Tenzij voordien aangekocht en geannuleerd of terugbetaald zoals hierin wordt voorzien, zullen de Obligaties worden terugbetaald aan hun hoofdsom (samen met de tot de Vervaldatum vervallen interest) op de Vervaldatum.

6.2 Terugbetaling naar Keuze van de Obligatiehouders

(a) Bij een Controlewijziging

Indien zich een Controlewijziging voordoet dan zal elke Obligatiehouder het recht hebben om de Emittent te verplichten om alle of een deel van zijn Obligaties terug te betalen op de Datum Put Controlewijziging aan het Put Terugbetalingsbedrag.

Voor de toepassing van deze Voorwaarde, wordt een **Controlewijziging** geacht te hebben plaatsgevonden als (a) enige persoon anders dan de Referentie-Aandeelhouders of (b) een groep personen anders dan de Referentie-Aandeelhouders, Handelend in Onderling Overleg, de Controle over de Emittent verwerft;

waarbij:

- (i) **Controle** betekent (A) de bevoegdheid (hetzij bij wijze van eigendom van aandelen, volmacht, overeenkomst, agentschap of anderszins) om (i) meer dan 50% van het maximum aantal stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op een algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent uit te oefenen; of, (ii) een beslissende invloed uit te oefenen op de benoeming of het ontslag van alle of een meerderheid van de bestuurders van de Emittent (met inbegrip maar niet beperkt tot het recht om, overeenkomstig de statuten of de overeenkomsten gekend door de Emittent, de meerderheid van de bestuurders van de Emittent aan te stellen); of (iii) een beslissende invloed uit te oefenen op het operationele en financiële beleid van de Emittent dat de bestuurders of andere evenwaardige functionarissen van de Emittent moeten naleven of (B) de verwerving of het aanhouden van een aantal stemrechten, zelfs als dat aantal minder is dan 50% van de uitstaande stemrechten van de Emittent, als dergelijke verwerving of aanhouding resulteerde in een verplicht openbaar aanbod over het geheel van de uitstaande aandelen van de Emittent; en
- (ii) **Handelend in Onderling Overleg** betekent een groep personen die, ingevolge een overeenkomst of afspraak (formeel of informeel) actief samenwerken bij de rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving van aandelen in de Emittent door een van hen om de controle over de Emittent te verwerven of te behouden.

Om dit recht uit te oefenen, moet de betrokken Obligatiehouder bij de bank of een andere financiële tussenpersoon via dewelke de Obligatiehouder de Obligaties houdt (de **Financiële Tussenpersoon**) een geldig ingevulde en ondertekende kennisgeving van uitoefening invullen en afgeven in de vorm zoals in bijlage 2 bij de Voorwaarden van de Obligaties (*Deel IV van het Prospectus*) (een **Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging**), op enig ogenblik tijdens de Uitoefeningsperiode Put Controlewijziging, met dien verstande dat de Obligatiehouders moeten nagaan bij hun Financiële Tussenpersoon, indien van toepassing, wanneer aan deze Financiële Tussenpersoon instructies en Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging moeten worden gegeven door de Obligatiehouders om de tijdslimieten

na te leven opdat dergelijke uitoefening geldig zou zijn. Door een Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging af te leveren, verbindt de Obligatiehouder zich ertoe om de Obligaties te houden tot de datum van de effectieve terugbetaling van de Obligaties.

Betaling in het kader van enige dergelijke Obligatie zal worden gedaan door overschrijving op een rekening in euro aangehouden bij een bank in een stad waarin banken toegang hebben tot het TARGET-systeem zoals gespecificeerd door de betrokken Obligatiehouder in de betrokken Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging.

Eenmaal afgeleverd zal een Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging onherroepelijk zijn en zal de Emittent alle Obligaties kunnen terugbetalen die het voorwerp uitmaken van de Kennisgevingen van Uitoefening van de Put Controlewijziging die afgeleverd zijn zoals voormeld.

De Obligatiehouders dienen zich ervan te vergewissen dat het uitoefenen, door een van hen, van de optie uiteengezet in deze Voorwaarde 6.2 enkel uitwerking kan hebben naar Belgisch recht indien, voorafgaand aan de hiernavolgende gebeurtenis die het vroegste plaatsvindt: (a) de Emittent wordt door de Belgische FSMA op de hoogte wordt gebracht van een formele indiening van een voorgesteld aanbod aan de aandeelhouders van de Emittent of (b) een Controlewijziging vindt plaats in de zin van artikel 5 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, (i) de aandeelhouders van de Emittent hebben de Besluiten over de Controlewijziging goedgekeurd in een algemene vergadering en (ii) deze besluiten werden neergelegd ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel. In overeenstemming met Voorwaarde 10.8 heeft de Emittent zich ertoe verbonden om uiterlijk op de Long Stop Datum een kopie neer te leggen van de Besluiten over de Controlewijziging. Indien een controlewijziging plaatsvindt in de zin van artikel 5 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen voorafgaand aan een dergelijke goedkeuring en neerlegging, zullen de Obligatiehouders niet gerechtigd zijn om de optie onder deze Voorwaarde 6.2 uit te oefenen. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat een dergelijke goedkeuring zal worden bekomen op een dergelijke algemene vergadering. Verwijzing moet echter worden gedaan naar de bepalingen over de stijging van de Interestvoet vermeld in Voorwaarde 6.2.

*Het Put Terugbetalingsbedrag van toepassing in het geval van, of volgend op, het zich voordoen van een Controlewijziging zoals bedoeld in Voorwaarde 6.2(a), zal gelijk zijn aan het laagste bedrag van de volgende twee mogelijkheden (i) 101% van de hoofdsom van elke Obligatie of (ii) dergelijk percentage (hoger dan 100%) van de hoofdsom van elke Obligatie, die resulteert in de het actuariële rendement van een belegger tussen de Uitgiftedatum en de datum van de terugbetaling in overeenstemming met Voorwaarde 6.2(a) die niet hoger kan zijn dan het actuariële rendement van de Obligaties vanaf de Uitgiftedatum tot de Vervaldatum, vermeerderd met 0,75 punten. Dit weerspiegelt een maximale opbrengst van 0,75 punten boven het rendement van de Obligaties op de Uitgiftedatum tot aan de Vervaldatum in overeenstemming met het "Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 betreffende de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing" (het **Koninklijk Besluit**). Dit Koninklijk Besluit vereist inderdaad dat met betrekking tot Obligaties die verhandeld kunnen worden op N-rekeningen, het actuariële rendement van de Obligaties bij de uitgifte tot aan eindvervaldag, niet met meer dan 0,75 punten kan overschrijden als beleggers een recht uitoefenen om de Obligaties vervroegd terugbetaald te krijgen. Dit is om de vrijstelling van de Belgische roerende voorheffing voor de Obligaties gehouden op X-rekeningen veilig te stellen.*

(b) Kennisgeving van Controlewijziging

Binnen 5 Werkdagen volgend op een Controlewijziging, zal de Emittent de Obligatiehouders daarvan op de hoogte brengen in overeenstemming met Voorwaarde 14 (*Kennisgevingen*) (een **Kennisgeving van Controlewijziging**). De Kennisgeving van Controlewijziging zal een verklaring bevatten waarbij de Obligatiehouders worden ingelicht dat zij hun rechten om de terugbetaling van hun Obligaties overeenkomstig Voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders*) kunnen uitoefenen. Dergelijke kennisgeving is onherroepelijk.

De Kennisgeving van Controlewijziging vermeldt eveneens:

- (i) op de ruimste manier die door de toepasselijke wetgeving wordt toegelaten, alle nadere informatie aan Obligatiehouders over de Controlewijziging;
- (ii) de laatste dag van de Uitoefeningsperiode Put Controlewijziging;
- (iii) de Datum Put Controlewijziging; en
- (iv) het Put Terugbetalingsbedrag.

De Agent is niet verplicht om te controleren of maatregelen te nemen om vast te stellen of zich een Controlewijziging of een gebeurtenis die zou kunnen leiden tot een Controlewijziging heeft voorgedaan of zich kan voordoen, en zal niet verantwoordelijk of aansprakelijk ten aanzien van Obligatiehouders of enige andere persoon voor enig verlies dat daaruit voortvloeit.

(c) Besluiten over de Controlewijziging

Als uiterlijk op de Long Stop Datum:

- (i) de Besluiten over de Controlewijziging niet zijn goedgekeurd, aangenomen of aanvaard door een algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent; of
- (ii) de Besluiten over de Controlewijziging niet behoorlijk werden neergelegd ter Griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel,

dan zal, met ingang van de Interestperiode die start op de eerste Interestbetalingsdatum volgend op de Long Stop Datum, de op dat ogenblik geldende Interestvoet worden vermeerderd met 0,50% per jaar tot de laatste dag van de Interestperiode gedurende dewelke de Besluiten over de Controlewijziging werden goedgekeurd door een algemene vergadering van de Aandeelhouders van de Emittent en werden neergelegd ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel.

6.3 Terugkoop

Afhankelijk van de (eventuele) vereisten van enige effectenbeurs waarop de Obligaties kunnen worden toegelaten tot notering en verhandeling op het relevante tijdstip en met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, kan de Emittent of enige Dochtervennootschap van de Emittent op elk ogenblik alle Obligaties op de open markt of anderszins tegen eender welke prijs aankopen.

6.4 Annulering

Alle Obligaties die door de Emittent zijn terugbetaald worden geannuleerd en mogen niet worden heruitgegeven of verkocht. Obligaties aangekocht door de Emittent of een van zijn Dochtervennootschappen kunnen worden aangehouden, heruitgegeven of doorverkocht naar

goeddunken van de Emittent of betrokken Dochtervennootschap, of overgedragen aan de Agent voor annulering.

6.5 Meervoudige Kennisgevingen

Als meer dan een kennisgeving van terugbetaling wordt gegeven ingevolge deze Voorwaarde 6 (*Terugbetaling en Terugkoop*), zal de eerste van deze kennisgevingen voorrang hebben.

7 Betalingen

7.1 Hoofdsom, Toeslag en Interest

Zonder afbreuk te doen aan artikel 474 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, zullen alle betalingen van de hoofdsom, toeslag en interesten met betrekking tot de Obligaties gedaan worden via de Agent en het Clearingsysteem in overeenstemming met de Clearingsysteem Reglementering. De Emittent betaalt bevrijdend uit hoofde van de Obligaties door een betaling aan het Clearingsysteem met betrekking tot elk aldus betaalde bedrag.

7.2 Betalingen

Elke betaling met betrekking tot de Obligaties overeenkomstig Voorwaarde 7.1 (*Hoofdsom, Toeslag en Interest*) zal gedaan worden door overschrijving op een rekening in euro, aangehouden door de begunstigde bij een bank in een stad in dewelke banken toegang hebben tot het TARGET-systeem.

7.3 Betalingen onderworpen aan fiscale en andere geldende wetgeving

Alle betalingen zijn in alle gevallen onderworpen aan alle fiscale wetten of andere wetten, regelgeving en richtlijnen, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van Voorwaarde 8 (*Belasting*). Met betrekking tot dergelijke betalingen zullen er geen commissies of uitgaven worden aangerekend aan de Obligatiehouders.

7.4 Agenten, enz.

De Emittent behoudt zich het recht voor uit hoofde van de Agentovereenkomst om te allen tijde, mits voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de Agent, de benoeming van de Agent te beëindigen of te wijzigen en bijkomende of andere Agenten te benoemen, op voorwaarde dat de Emittent (i) een hoofdbetaalagent zal behouden en (ii) een domiciliëringsagent zal behouden die te allen tijde een Deelnemer is aan het Clearingsysteem. De Obligatiehouders worden onverwijld in kennis gesteld over enige wijziging van Agent of diens gespecificeerde kantoren in overeenstemming met Voorwaarde 14 (*Kennisgevingen*).

7.5 Geen kosten

De Agent zal aan de Obligatiehouders geen kosten of commissie aanrekenen op enige betaling met betrekking tot de Obligaties.

7.6 Fracties

Bij het doen van betalingen aan de Obligatiehouders, zal, indien de betrokken betaling geen bedrag is dat een geheel veelvoud is van de kleinste eenheid van de relevante munteenheid waarin de betaling moet worden gedaan, een dergelijke betaling naar beneden afgerond worden tot de dichtstbijzijnde eenheid.

7.7 Niet-TARGET Werkdagen

Als een betaaldatum met betrekking tot de Obligaties geen TARGET Werkdag is, zal de Obligatiehouder geen recht hebben op betaling tot de eerstvolgende Werkdag, noch zal hij recht hebben op enige interest of ander bedrag met betrekking tot dergelijke uitgestelde of voorziene betaling. Voor de berekening van het interestbedrag dat betaalbaar is op de Obligaties, wordt de Interest Betaaldatum niet aangepast.

8 Belasting

Alle betalingen van hoofdsom en/of interest door of voor rekening van de Emittent met betrekking tot de Obligaties, zullen vrij en onbezwaard worden gedaan en zonder inhouding of aftrek van, enige huidige of toekomstige belastingen, heffingen of taxaties van welke aard ook (de **Belastingen**), die worden opgelegd, geheven, ingehouden, verzameld of aangeslagen door of namens België, of enige politieke onderverdeling of enige overheid daarin of daarvan die de bevoegdheid heeft om belastingen op te leggen, tenzij zulke inhouding of aftrek van de Belastingen is vereist door de wet. In dat geval zal de Emittent zulke bijkomende bedragen betalen zodat de houders van de Obligaties betalingen ontvangen die zij zouden ontvangen indien zulke inhouding of aftrek niet zou zijn vereist geweest, behalve dat dergelijke bijkomende bedragen niet betaalbaar zullen zijn met betrekking tot de enige Obligatie:

- (a) **Andere band:** aan, of aan een derde namens, een Obligatiehouder die onderworpen is aan deze Belastingen, met betrekking tot dergelijke Obligatie, omdat hij een band heeft met het Koninkrijk België anders dan het loutere aanhouden van de Obligatie; of
- (b) **Betaling aan geen Belasting Rechthebbende Belegger:** aan een Obligatiehouder die op het tijdstip van de uitgave van de Obligatie, geen belasting rechthebbende belegger was in de zin van artikel 4 van het Belgische Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 betreffende de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing of aan een Obligatiehouder die dergelijke belasting rechthebbende belegger was op het ogenblik van de uitgifte van de Obligaties maar, omwille van redenen binnen de controle van de Obligatiehouder, hetzij is opgehouden een belasting rechthebbende belegger te zijn of, op enig relevant tijdstip of na de uitgifte van de Obligaties, anderszins niet heeft voldaan aan de naleving van enige andere voorwaarde voor de vrijstelling van de Belgische roerende voorheffing ingevolge de wet van 6 augustus 1993 betreffende transacties met bepaalde effecten; of
- (c) **Omzetting in effecten op naam:** aan een Obligatiehouder die onderworpen is aan deze Belastingen omdat de Obligaties op zijn/haar verzoek werden omgezet in Obligaties op naam en niet langer zouden kunnen worden vereffend via het Clearingsysteem; of
- (d) **Rechtmatig vermijden van inhouding:** aan, of aan een derde namens, een Obligatiehouder die een dergelijke aftrek of inhouding zou kunnen vermijden (maar dit niet heeft vermeden) door te voldoen aan of ervoor te zorgen dat enige derde partij voldoet aan alle wettelijke vereisten, of door het doen van een verklaring, of ervoor te zorgen dat enige derde partij een verklaring doet van niet-inwoner of een andere soortgelijke vordering tot vrijstelling ten aanzien van een belastingadministratie op de plaats waar de betrokken Obligatie ter betaling wordt aangeboden.

Elke verwijzing in deze Voorwaarden naar betalingen van hoofdsom en interesten omvat alle bijkomende bedragen met betrekking tot betalingen van hoofdsommen en interesten die betaalbaar zouden zijn ingevolge deze Voorwaarde 8 (*Belastingen*).

9 Gevallen van Wanprestatie

Indien een of meerdere van de volgende gebeurtenissen (elk een **Geval van Wanprestatie** genoemd) zich voordoet, kan een Obligatie, door middel van een door de Obligatiehouder gegeven schriftelijke kennisgeving aan de Emittent op zijn maatschappelijke zetel met kopie aan de Agent aan zijn gespecificeerd kantoor, onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar worden verklaard tegen de hoofdsom ervan, samen met vervallen interesten, zonder dat verdere formaliteiten vereist zijn, tenzij aan dergelijk Geval van Wanprestatie is tegemoetgekomen voorafgaandelijk aan de ontvangst van dergelijke kennisgeving door de Agent:

- (a) **Niet-betaling:** de Emittent laat na de hoofdsom of interesten op enige Obligatie te betalen op de vervaldag en dergelijk nalaten blijft voortbestaan gedurende een periode van 10 Werkdagen
- (b) **Schending van ratio's:** de Geconsolideerde Gearing, de Interest Dekkingsgraad of de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing stemt niet overeen met de geldende ratio's en drempelwaarden uiteengezet in Voorwaarde 10;
- (c) **Schending van andere convenanten, overeenkomsten of verbintenissen:** de Emittent blijft in gebreke om een van de volgende verplichtingen na te leven of uit te voeren: (i) elke bepaling (anders dan deze waarnaar onder punten (a) en (b) hierboven wordt verwezen) uiteengezet in de Voorwaarden, de Agentovereenkomst of de Clearingovereenkomst of (ii) elke andere bepaling, convenant, overeenkomst, verbintenis of verplichting met betrekking tot de Obligaties waarbij de wanprestatie niet kan worden hersteld of waarbij deze wel kan worden hersteld maar waaraan niet is tegemoet gekomen binnen een termijn van 10 Werkdagen volgend op de kennisgeving van die wanprestatie aan de Emittent door een Obligatiehouder of de Agent;
- (d) **Wederzijdse Wanprestatie van de Emittent of een Dochtervennootschap:** op elk ogenblik, (i) enige andere Financiële Schuld van de Emittent of enige Dochtervennootschap die niet wordt betaald op de vervaldag ervan, indien van toepassing, binnen enige origineel van toepassing zijnde periode voor remediëring; (ii) enige Financiële Schuld van de Emittent of enige Dochtervennootschap wordt verschuldigd en betaalbaar verklaard of wordt anderszins verschuldigd en betaalbaar voorafgaand aan de gespecificeerde vervaldatum ervan ten gevolge van een geval van wanprestatie (ongeacht hoe omschreven); (iii) enige verbintenis voor enige Financiële Schuld van de Emittent of enige Dochtervennootschap is geannuleerd of opgeschort door enige schuldeiser ten gevolge van een geval van wanprestatie (ongeacht hoe omschreven); of (iv) enige schuldeiser van de Emittent of enige Dochtervennootschap wordt gerechtigd om enige Financiële Schuld van de Emittent of van enige Dochtervennootschap verschuldigd en betaalbaar te verklaren voorafgaand aan de gespecificeerde vervaldatum ervan ten gevolge van een geval van wanprestatie (ongeacht hoe omschreven), met dien verstande dat zich onder deze paragraaf (d) geen Geval van Wanprestatie zal voordoen als het bedrag van de Financiële Schulden waarnaar wordt verwezen in onderhavige paragrafen (d)(i) tot (d)(iv) lager is dan EUR 20.000 (of het equivalent van dit bedrag in enige andere munteenheid);
- (e) **Procedures van Tenuitvoerlegging:** een uitvoerend beslag, bewarend beslag, tenuitvoerlegging of andere procedure opgelegd of afgedwongen ten aanzien van alle of een deel van het eigendom, de activa of inkomsten van de Emittent of enige Dochtervennootschap die niet is opgeheven binnen 30 Werkdagen na de aanvang ervan;
- (f) **Uitwinning van Zekerheden:** een Zekerheidsrecht verstrekt of toegekend door de Emittent of een van zijn Dochtervennootschappen met betrekking tot zijn eigendom of activa of enige Persoonlijke Zekerheid verstrekt of toegekend door de Emittent of een van zijn

Dochtervennootschappen voor een bedrag dat op het betrokken tijdstip minstens EUR 250.000 bedraagt of het equivalent ervan dat opeisbaar wordt en waarvoor enige stap is ondernomen tot uitwinning ervan (met inbegrip van de inbezitneming of de aanstelling van een ontvanger, beheerder of gelijkaardige persoon);

- (g) **Niet-naleving van een rechterlijke uitspraak:** een vonnis of meerdere vonnissen of een bevel/bevelen ter betaling van een bedrag van meer dan EUR 250.000 (of het equivalent ervan in een andere munteenheid, hetzij individueel of in totaal) wordt uitgesproken tegen de Emittent of een van zijn respectievelijke Dochtervennootschappen en het is niet langer mogelijk voor de betrokken entiteit om beroep aan te tekenen of enig ander rechtsmiddel aan te wenden tegen dergelijk(e) vonnis(sen) of bevel(en) dat de betalingsverplichting hieronder zou opschorten en waaraan niet werd tegemoetgekomen gedurende een periode van 15 Werkdagen na de datum/data hiervan of, indien later, de betalingsdatum die erin wordt vermeld;
- (h) **Insolventie en insolventieprocedures:**
- (i) de Emittent of een van zijn Dochtervennootschappen wordt insolvent of failliet verklaard of is niet in staat om zijn schulden te betalen op hun vervaldatum;
 - (ii) de Emittent of enige Dochtervennootschap leidt een faillissementsprocedure of enige andere insolventieprocedure in (of dergelijke procedures worden ingeleid tegen de Emittent of enige Dochtervennootschap) ingevolge de toepasselijke Belgische of vreemde faillissementswetten, insolventiewetten of gelijkaardige wetten (met inbegrip van Boek XX van het Belgisch Wetboek Economisch Recht),
 - (iii) een verzoekschrift werd ingediend bij een rechtbank tot het bekomen van het faillissement, dreigende insolventie, een beschermingstermijn, moratorium of regeling of reorganisatie of enige ander verzoekschrift in het kader van insolventie werd neergelegd, met dien verstande dat er geen Geval van Wanprestatie uit hoofde van deze paragraaf plaats zal vinden als de Emittent of de betrokken Dochtervennootschap (redelijk en te goeder trouw handelend) onverwijld elk(e) dergelijk(e) verzoekschrift, procedure of acties voor een rechtbank betwist als zijnde ongegrond of tergend en de procedure op basis van dergelijk verzoekschrift binnen een termijn van 45 dagen na de inleiding ervan wordt afgewezen,
 - (iv) de Emittent of enige Dochtervennootschap wordt failliet verklaard door een bevoegde rechtbank of een curator, vereffenaar, beheerder (of enige gelijkaardige functionaris ingevolge de geldende wetgeving) wordt aangesteld met betrekking tot de Emittent of enige Dochtervennootschap, of een curator, vereffenaar of beheerder (of enige gelijkaardige functionaris ingevolge de geldende wetgeving) wordt benoemd om bezit te nemen van alle of een wezenlijk deel van de activa van de Emittent of enige Dochtervennootschap,
 - (v) de Emittent of enige Dochtervennootschap staakt of schort de betaling van alle of een wezenlijk deel (of een welbepaald deel) van zijn/haar schulden op of kondigt zijn/haar intentie aan om de betaling ervan te staken of op te schorten; of
 - (vi) de Emittent of een van zijn Dochtervennootschappen (telkens omwille van actuele of voorziene financiële moeilijkheden) start onderhandelingen met een of meerdere van zijn/haar schuldeisers met het oog op het uitstel, de herschikking of andere aanpassing

van zijn/haar schulden of sluit een overeenkomst af voor het uitstel, de herschikking of andere aanpassing van al (of een welbepaald type van) zijn/haar schulden, stelt voor of maakt een algemene overdracht of een regeling of akkoord met of ten behoeve van de betrokken schuldeisers met betrekking tot deze schulden of een moratorium wordt verklaard of treedt in werking ten aanzien van alle of een deel (of een welbepaalde categorie) van de schulden van de Emittent van enige Dochtervennootschap (zoals de gerechtelijke reorganisatie, indien van toepassing);

- (i) **Reorganisatie, wijziging of overdracht van activiteiten of overdracht van activa:** (a) een wezenlijke wijziging van de aard van de bedrijfsactiviteiten van de Emittent van de Groep, zoals vergeleken met de activiteiten uitgevoerd op de Uitgiftedatum, vindt plaats of (b) een reorganisatie of overdracht van de activa van de Emittent of de Groep vindt plaats, resulterend in (i) een wezenlijke wijziging van de aard van de activiteiten van de Emittent of de Groep of (ii) een overdracht van alle of wezenlijk alle activa van de Emittent of de Groep, waarbij (ii) geen aanleiding zal geven tot een Geval van Wanprestatie als de opbrengsten uit dergelijke overdracht van activa worden herbelegd door de Emittent of het betrokken lid van de Groep, in overeenstemming met het huidige businessmodel van de Groep of als deze worden gebruikt om bestaande Financiële Schulden terug te betalen, of (c) de Emittent of de Groep (in het geheel) staakt de voortzetting van het geheel van of wezenlijk al zijn activiteiten, anders dan omwille van (a), (b) en (c) volgens voorwaarden goedgekeurd door de algemene vergadering van Obligatiehouders.
- (j) **Ontbinding:** een vonnis wordt gewezen of een besluit wordt van kracht met betrekking tot de ontbinding of de vereffening van de Emittent of een van zijn Dochtervennootschappen (met uitzondering van (in het geval van een van de Dochtervennootschappen) een solvabele ontbindings- of vereffeningsprocedure), of de Emittent of een van zijn Dochtervennootschappen staakt al zijn/haar bedrijfsactiviteiten of dreigt deze stop te zetten, behalve met het oog op en gevolgd door een herstructurering, samenvoeging, reorganisatie, fusie of consolidatie op een solvabele basis;
- (k) **Nalaten actie te ondernemen:** enige handeling, toestand of ding dat op eender welk tijdstip moet worden genomen, vervuld of gedaan om:
 - (i) de Emittent rechtmatig in staat te stellen om zijn rechten uit te oefenen en zijn verplichtingen uit hoofde van en met betrekking tot de Obligaties uit te voeren en na te leven;
 - (ii) ervoor te zorgen dat die verplichtingen wettelijk, geldig, bindend en afdwingbaar zijn; of
 - (iii) om de Obligaties ontvankelijk te maken als bewijs voor de Belgische rechtbanken, niet werd genomen, vervuld of gedaan.
- (l) **Onwettigheid:** het is of wordt voor de Emittent onwettig om zijn verplichtingen uit hoofde van of met betrekking tot de Obligaties uit te voeren;
- (m) **Schrapping van de notering van de Obligaties:** de notering van de Obligaties en de toelating tot de handel op de gereguleerde markt van Euronext Brussel wordt ingetrokken of geschorst voor een periode van ten minste 7 opeenvolgende Werkdagen ten gevolge van een tekortkoming van de Emittent, tenzij de Emittent de notering van de Obligaties en de toegang

tot de handel verkrijgt via een andere gereguleerde markt van de Europese Economische Ruimte uiterlijk op de laatste dag van deze periode van 7 Werkdagen.

10 Verbintenissen

10.1 Geconsolideerde Gearing

Zolang enige Obligatie uitstaande blijft, zal de Emittent ervoor zorgen dat de Geconsolideerde Gearing op elke testdatum gelijk is aan of minder bedraagt dan 65%.

10.2 Interest Dekkingsgraad

- (a) Zolang enige Obligatie uitstaande blijft, zal de Emittent ervoor zorgen dat de Interest Dekkingsgraad op elke testdatum gelijk is aan of meer bedraagt dan 1,2.
- (b) Voor alle duidelijkheid: de Interest Dekkingsgraad zal niet worden geacht geschonden te zijn op een testdatum als, met betrekking tot de Jaarlijkse Relevante Periode, onmiddellijk voorafgaand dergelijke testdatum, de Financieringskosten negatief zijn of gelijk zijn aan nul.

10.3 Dekkingsgraad voor Schuldaflossing

- (a) Zolang enige Obligatie uitstaande blijft, zal de Emittent ervoor zorgen dat de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing op elke testdatum gelijk zal zijn of meer zal bedragen dan 1,2.
- (b) Voor alle duidelijkheid: de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing zal niet worden geacht geschonden te zijn op een testdatum als, met betrekking tot de Jaarlijkse Relevante Periode, onmiddellijk voorafgaand aan dergelijke testdatum, de Netto Schuldaflossing negatief is of gelijk is aan nul.

10.4 Financiële testen

De Geconsolideerde Gearing, de Interest Dekkingsgraad en de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing zullen halfjaarlijks worden berekend en getest op een lopende jaarbasis met betrekking tot de betrokken Jaarlijkse Relevante Periode op de laatste dag van elk kalender halfjaar, en voor het eerst op 31 december 2018.

10.5 Verklaring door de Emittent

De Emittent verklaart en bevestigt dat de Geconsolideerde Gearing, de Interest Dekkingsgraad of de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing per 30 juni 2018 in overeenstemming zijn met de geldende ratio's en drempelwaarden zoals uiteengezet in de Voorwaarden 10.1 tot 10.3.

10.6 Woonstkeuze van de Emittent

De Emittent zal ervoor zorgen dat hij niet gedomicilieerd of verblijvend of in het algemeen onderworpen zal zijn aan de belastingautoriteit van enig ander rechtsgebied dan België.

10.7 Notering van de Obligaties op een gereguleerde markt

Wanneer de Obligaties genoteerd worden op de gereguleerde markt van Euronext Brussel op of voorafgaand aan de Uitgiftedatum (onder voorbehoud van toelating), verbindt de Emittent zich ertoe om aan de betrokken beurs alle documenten, informatie en verbintenissen te verstrekken en alle advertenties of ander materiaal te publiceren dat nodig zou kunnen zijn om dergelijke notering te bekomen en te behouden en om ervoor te zorgen dat dergelijke notering blijft gelden zolang de

Obligaties blijven uitstaan. Als de Obligaties niet of niet meer genoteerd zijn op Euronext Brussel, verbindt de Emittent zich ertoe om ervoor te zorgen dat de Obligaties worden toegelaten tot verhandeling op een andere gereguleerde markt in de Europese Unie.

10.8 Besluiten over de Controlewijziging

De Emittent verbindt zich ertoe om (i) zijn uiterste best te doen om ervoor te zorgen dat de Besluiten over de Controlewijziging worden aangenomen op de algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent, die gepland staat om plaats te vinden voorafgaand aan de Long Stop Datum en (ii) uiterlijk op de Long Stop Datum een kopie van de besluiten zoals hierboven vermeld onverwijld neer te leggen ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel.

11 Conformiteitsverklaring

Op de datum die niet later valt dan (i) 120 dagen na het einde van elk van zijn boekjaren, vanaf het boekjaar 2018 of op de datum van de publicatie van zijn jaarrekening voor het betrokken boekjaar, vanaf het boekjaar 2018, naargelang de eerste datum en (ii) 60 dagen na het einde van de eerste helft van elk van zijn boekjaren, vanaf het boekjaar 2019, publiceert de Emittent op zijn website een kopie van de Conformiteitsverklaring en een verklaring die vermeldt of de geldende ratio's uiteengezet in Voorwaarde 10 al dan niet werden geschonden.

Voor de toepassing hiervan, betekent **Conformiteitsverklaring** een verklaring van de Emittent, ondertekend door twee bestuurders van de Emittent (waarvan 1 van hen de gedelegeerd bestuurder moet zijn) of door de gedelegeerd bestuurder en de CFO en goedgekeurd door de Commissarissen waarin, in een gedetailleerde berekeningen wordt vermeld en bevestigd of de Geconsolideerde Gearing, de Interest Dekkingsgraad en de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing overeenstemmen met de geldende ratio's en drempelwaarden zoals uiteengezet in Voorwaarde 10 op de datum van de betrokken jaarrekeningen op dewelke de Conformiteitsverklaring betrekking heeft.

12 Verjaring

Vorderingen tegen de Emittent voor betaling met betrekking tot de Obligaties zullen verjaren en worden ongeldig tenzij ze zijn ingesteld binnen een termijn van 10 jaar (in het geval van de hoofdsom) of 5 jaar (in het geval van de interesten) na de betrokken Relevante Datum met betrekking tot dergelijke betaling.

Vorderingen ingesteld in het kader van enige andere bedragen die betaalbaar zijn met betrekking tot de Obligaties zullen verjaren en ongeldig worden tenzij ze zijn ingesteld binnen een termijn van 10 jaar na de vervaldatum van die betaling.

13 Vergadering van Obligatiehouders, Wijziging en Verzaking

13.1 Vergaderingen van Obligatiehouders

De Agentovereenkomst bevat bepalingen voor het bijeenroepen van vergaderingen van Obligatiehouders om zaken te bespreken die betrekking hebben op hun belangen, zoals de goedkeuring door middel van een Buitengewoon Besluit van een wijziging van een van de onderhavige Voorwaarden.

Alle vergaderingen van Obligatiehouders zullen worden gehouden in overeenstemming met het Belgisch Wetboek van vennootschappen met betrekking tot vergaderingen van obligatiehouders; met dien verstande evenwel dat de Emittent, op diens eigen kosten, onverwijld een vergadering van Obligatiehouders zal bijeenroepen op schriftelijk verzoek van Obligatiehouders die niet minder dan 1/10

van de totale hoofdsom van de uitstaande Obligaties aanhouden. Onder voorbehoud van de quorum- en meerderheidsvereisten uiteengezet in artikel 574 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, en indien daaronder vereist, onder voorbehoud van de homologatie door het hof van beroep, zal de vergadering van de Obligatiehouders het recht hebben om de bevoegdheden uit te oefenen die worden uiteengezet in artikel 568 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en om bepalingen van deze Voorwaarden te wijzigen of te verzaken, met dien verstande echter dat de volgende zaken enkel maar kunnen worden bekrachtigd door een Buitengewoon Besluit dat werd genomen op een vergadering van de Obligatiehouders waarop twee of meer personen die niet minder dan 3/4 of, op enige verdaagde vergadering, 1/4 van de totale hoofdsom van de uitstaande Obligaties bezitten, een quorum vormen: (i) voorstel om een datum vastgesteld voor de betaling van een hoofdsom of interesten van de Obligaties te betalen, om het bedrag van de hoofdsom of interesten betaalbaar op enige datum ingevolge de Obligaties te verminderen of om de wijze van de berekening van het bedrag van een betaling met betrekking tot de Obligaties op de terugbetalingsdatum of vervaldatum of betalingsdatum ervan te wijzigen; (ii) voorstel om de omwisseling, conversie of vervanging van de Obligaties uit te voeren tegen, of de conversie van de Obligaties in Gewone Aandelen, obligaties of andere verplichtingen of zekerheden van de Emittent of enige andere persoon of opgerichte of op te richten rechtspersoon; (iii) voorstel om de valuta waarin bedragen verschuldigd uit hoofde van de Obligaties betaalbaar zijn te wijzigen; (iv) voorstel om het quorum vereist op enige vergadering van Obligatiehouders of de meerderheid vereist om een Buitengewoon Besluit aan te nemen te wijzigen.

Oproepingen voor de vergaderingen van Aandeelhouders zullen worden gedaan in overeenstemming met de bepalingen van artikel 570 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, welke op dit ogenblik vereisen dat een aankondiging ten minste vijftien dagen voor de vergadering moet worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en in een nationaal uitgegeven krant in België. Oproepingen zullen ook plaatsvinden in overeenstemming met Voorwaarde 14 (*Kennisgevingen*).

Besluiten die geldig werden genomen in overeenstemming met deze bepalingen zullen alle Obligatiehouders binden, ongeacht of zij aanwezig waren op de vergadering of zij voor dergelijk besluit hebben gestemd.

De Agentovereenkomst bepaalt dat een schriftelijk besluit ondertekend door of namens alle Obligatiehouders voor alle doeleinden even geldig en doeltreffend zal zijn als een Buitengewoon Besluit dat werd genomen op een geldig bijeengeroepen en gehouden algemene vergadering van de Obligatiehouders. Dergelijk schriftelijk besluit kan vervat zijn in een document of in verschillende documenten in dezelfde vorm, elk ondertekend door of namens een of meerdere Obligatiehouders.

13.2 Wijziging en Verzaking

De Agent mag, zonder de toestemming van de Obligatiehouders, akkoord gaan met elke wijziging van de bepalingen van de Agentovereenkomst of enige aanvullende overeenkomst bij de Agentovereenkomst (i) die naar de mening van de Agent van formele, onbelangrijke of technische aard is of die werd gemaakt om een manifeste fout te verbeteren of om bepalingen van dwingend recht na te leven, en (ii) met enige andere wijziging van de bepalingen van de Agentovereenkomst of enige aanvullende overeenkomst bij de Agentovereenkomst die, naar de mening van de Agent, geen wezenlijke schade aanbrengt aan de belangen van de Obligatiehouders. Bovendien zal de Emittent enkel enige verzaking toelaten of enige schending of voorgestelde schending van of niet-naleving van de Agentovereenkomst toestaan als men hiervan niet redelijkerwijze zou verwachten dat het de belangen van de Obligatiehouders schaadt.

13.3 Vergaderingen van Aandeelhouders en Recht op Informatie

De Obligatiehouders hebben het recht om alle algemene vergaderingen van de Aandeelhouders van de Emittent bij te wonen, in overeenstemming met artikel 537 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, en hebben het recht om alle documenten te ontvangen of in te kijken die aan hen moeten worden gegeven of bekendgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen. De Obligatiehouders die een algemene vergadering van de aandeelhouders bijwonen hebben enkel een raadgevende stem.

14 Kennisgevingen

Kennisgevingen aan Obligatiehouders zullen geldig zijn (i) indien ze zijn afgeleverd door of namens de Emittent aan het Clearingsysteem voor mededeling aan de Deelnemers aan het Clearingsysteem en (ii) indien ze worden gepubliceerd op de website van de Emittent (op de Uitgiftedatum: www.vgpparks.eu), en (iii) indien ze worden gepubliceerd via de gebruikelijke persbureaus (of een van de gebruikelijke persbureaus) gebruikt door de Emittent om zijn lopende informatieverplichtingen ingevolge het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 na te leven. Elke dergelijke kennisgeving zal geacht worden te zijn gegeven op de laatste dag van (i) zeven dagen na de aflevering ervan aan het Clearingsysteem en (ii) de datum van de eerste publicatie. De Emittent zal alle vergoedingen, kosten en uitgaven met betrekking tot het opstellen, de aflevering en publicatie van dergelijke kennisgevingen dragen.

De Emittent zal er tevens voor zorgen dat alle kennisgevingen behoorlijk zijn gepubliceerd op een manier die overeenstemt met de regels en regelgeving van een effectenbeurs of andere relevante autoriteit waarop de Obligaties op dat tijdstip zijn genoteerd. Elke dergelijke kennisgeving zal worden geacht te zijn gegeven op de datum van de publicatie ervan of, indien publicatie wordt vereist in meer dan een krant of op meer dan een manier, op de datum van de eerste dergelijke publicatie in alle vereiste kranten of op elke vereiste wijze.

Naast de bovenvermelde mededelingen en publicatie met betrekking tot oproepingen van een vergadering van Obligatiehouders, moet elke oproeping voor dergelijke vergadering worden gedaan in overeenstemming met artikel 570 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, met name door een oproeping die ten minste vijftien dagen voor de vergadering moet worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en in een nationaal uitgegeven krant in België. Besluiten die aan de vergadering moeten worden voorgelegd, moeten worden beschreven in de oproeping.

15 Zekerheden

Als, ingevolge Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*), enige Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling zou worden verstrekt of toegekend in verband met de Obligaties, zal elke Obligatiehouder geacht worden te hebben ingestemd met alle volgende punten:

- (a) De relevante Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling kan worden verstrekt aan een zekerheidsagent die werd benoemd in het kader van de relevante Financiële Schulden (de **Zekerheidsagent**) op basis van de Parallele Schuld of op enige andere wijze die gebruikelijk is of die is voorgeschreven door de wet.
- (b) Hierbij verleent elke Obligatiehouder de bevoegdheid aan elke Zekerheidsagent om alle documenten op te stellen met betrekking tot zulke Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling (de **Zekerheidsdocumenten**) (evenals elke mededeling daaronder te doen of elke overeenkomst tussen schuldeisers of andere overeenkomst of document in dit verband af te sluiten) en om deze aan te houden, of er de begunstigde van te zijn, voor rekening van de

Obligatiehouders en de schuldeisers van de relevante Financiële Schulden (de **Betrokken Schuldeisers**).

- (c) Op voorwaarde dat de gelijke en *pari passu* verdeling van zulke Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling (i. e. de opbrengsten van elke afdwinging van de Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling worden pro rata gedeeld tussen de verschillende aansprakelijkheden die door de Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling worden gewaarborgd) niet is aangetast, kunnen de verstrekker van de Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling en de Betrokken Schuldeisers overeenkomen over de voorwaarden van het betrokken Zekerheidsdocument of enige andere overeenkomst die daarmee verband houdt en dergelijke documenten wijzigen (met inbegrip van, maar zonder beperking tot, enige overeenkomst tussen schuldeisers). Het Zekerheidsdocument of, indien van toepassing, enige overeenkomst tussen schuldeisers, kan voorzien dat de Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling in bepaalde omstandigheden slechts kan worden afgedwongen door de Zekerheidsagent, op zijn eigen initiatief of handelend op instructie van de Betrokken Schuldeisers of een meerderheid daarvan (zoals gedefinieerd in het relevante financiële document) of, als de Betrokken Schuldeisers hiermee zouden instemmen op het tijdstip van de vestiging van de Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling of het afsluiten van de (eventuele) overeenkomst tussen schuldeisers, op instructie van de algemene vergadering van de Obligatiehouders (mits een beslissing die is genomen met een absolute meerderheid).
- (d) De Zekerheidsagent is gemachtigd om de Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling vrij te geven in overeenstemming met de geldende bepalingen uiteengezet in het Zekerheidsdocument, zonder de uitdrukkelijke instemming of enige andere tussenkomst van de Obligatiehouders. In het bijzonder kan de Zekerheidsagent de betrokken Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling vrijgeven wanneer de volledige relevante Financiële Schulden van de Betrokken Schuldeisers volledig werden voldaan of in alle andere gevallen die de Betrokken Schuldeisers met de zekerheidsverstrekker overeenkomen (ongeacht of de verplichtingen uit hoofde van de Obligaties nog uitstaan).
- (e) De Zekerheidsagent kan niet aansprakelijk worden gehouden voor het aanhouden van een Zekerheid of voor het feit dat hij de begunstigde is van een Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling, voor de vrijgave of de uitvoering daarvan of voor het (niet) ondernemen van actie met betrekking tot een Zekerheidsdocument of de betrokken Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling, behalve ingeval van fraude of opzettelijke fout.
- (f) **Parallele Schuld**
- In de mate dat enige schuld van de Emittent of een van zijn Dochtervennootschappen (met inbegrip van enige schuld uit hoofde van de Obligaties) wordt gewaarborgd door enige Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling die eveneens de Obligaties verzekert in overeenstemming met de onderhavige voorwaarden (samen, de **Overeenstemmende Schuld** genoemd), zullen de Emittent en zijn betrokken Dochtervennootschappen alle onder de Overeenstemmende Schuld uitstaande bedragen (de **Parallele Schuld**) betalen aan de Zekerheidsagent.

De Parallele Schuld is een afzonderlijke schuld onafhankelijk van de Overeenstemmende Schuld, behalve dat, ingeval van een betaling uit hoofde van de Overeenstemmende Schuld of de Parallele Schuld, zoals van toepassing, de Parallele Schuld of de Overeenstemmende schuld

voor datzelfde bedrag zullen afnemen (zodat het bedrag uit hoofde van de Overeenstemmende Schuld en het bedrag de Parallele Schuld op elk ogenblik gelijk zullen zijn).

Indien de Zekerheidsagent een betaling ontvangt uit hoofde van de Parallele Schuld of ten gevolge van de afdwinging van een Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling, zal dergelijk bedrag (na aftrek van kosten of taksen) worden toegepast in overeenstemming met de bepalingen van het betrokken Zekerheidsdocument (met dien verstande dat het bedrag dat verschuldigd is aan de Obligatiehouders in overeenstemming met de Voorwaarden slechts zal worden verminderd met het bedrag dat de Zekerheidsagent aan de Obligatiehouders zou betalen uit hoofde van de Parallele Schuld of de afdwinging van enige Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling.

16 Verdere Uitgiften

De Emittent kan van tijd tot tijd, zonder de instemming van de Obligatiehouders, verdere *notes*, obligaties of schuldbewijzen uitgeven die hetzij (i) dezelfde voorwaarden hebben, op alle vlak, als de uitstaande *notes*, obligaties of schuldbewijzen of van welke serie dan ook (zoals de Obligaties) of (ii) dezelfde voorwaarden hebben, op alle vlak, met uitzondering van de eerstvolgende betaling van de interest op deze effecten zodat, om dergelijke verdere uitgifte zal worden geconsolideerd en een enkele serie zal vormen met de uitstaande *notes*, obligaties of schuldbewijzen van welke reeks dan ook (zoals de Obligaties) of volgens dergelijke voorwaarden betreffende de interest, toeslag, terugbetaling en andere voorwaarden die de Emittent kan bepalen op het ogenblik van de uitgifte ervan. De Agentovereenkomst bevat bepalingen voor de bijeenroeping van een enkele vergadering van de Obligatiehouders.

17 Toepasselijk Recht en Bevoegde Rechtbank

17.1 Toepasselijk Recht

De Agentovereenkomst en de Obligaties en alle niet-contractuele verbintenissen die uit of met betrekking tot de Obligaties ontstaan, worden beheerst door het Belgisch recht.

17.2 Bevoegde Rechtbank

Alle geschillen die uit of met betrekking tot de Agentovereenkomst en de Obligaties ontstaan en dienovereenkomstig alle rechtsovereenkomsten of procedures die uit of met betrekking tot de Agentovereenkomst en de Obligaties ontstaan, behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel (België).

Bijlage 1 bij de Voorwaarden

Bepalingen voor Vergaderingen van Obligatiehouders

Begrippen met een hoofdletter die worden gebruikt in dit Deel IV: *Voorwaarden* worden gedefinieerd in Deel XIV: *Definities* van dit Prospectus. Bijgevolg moet Deel XIV: *Definities* samen gelezen worden met de Voorwaarden en maken zij, voor alle doeleinden, samen met de Voorwaarden integraal deel uit van het onderhavige Deel IV: *Voorwaarden*. Een verwijzing naar de Voorwaarden omvat een verwijzing naar Deel XIV: *Definities* en omgekeerd.

1 BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

- (a) De Raad van Bestuur of de Commissarissen op dat tijdstip kunnen op elk ogenblik een vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen. De Emittent zal, op zijn eigen kosten, onverwijld een vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen op schriftelijk verzoek van Obligatiehouders die niet minder dan 10% van de totale hoofdsom van de uitstaande Obligaties aanhouden.
- (b) Een kennisgeving van ten minsten 15 dagen (de dag waarop de kennisgeving wordt gegeven en de dag waarop de algemene vergadering wordt gehouden worden niet meegeteld) met vermelding van de dag, het tijdstip en de plaats van de algemene vergadering zal aan de Obligaties worden gegeven op de wijze voorzien in Voorwaarde 14 (*Kennisgevingen*). Dergelijke kennisgeving bevat de agenda van de vergadering. De agenda vermeldt de aard van de punten die moeten worden behandeld op de algemene vergadering die daarbij wordt bijeengeroepen en specificeert de voorwaarden van enig besluit dat zal worden voorgesteld. Dergelijke kennisgeving zal een verklaring bevatten volgens dewelke Obligaties moeten worden aangehouden bij of onder het toezicht van en geblokkeerd bij een Erkende Rekeninghouder met het oog op het verkrijgen van Stemcertificaten of het benoemen van gevolmachtigden, tot drie Werkdagen voorafgaand aan het tijdstip dat werd vastgelegd voor de algemene vergadering maar niet daarna.

2 TOEGANG TOT DE ALGEMENE VERGADERING

- (a) Tenzij hierbij uitdrukkelijk anders is bepaald, zal geen persoon recht hebben om de algemene vergadering van de Obligatiehouders bij te wonen of er te stemmen tenzij hij een Stemcertificaat voorlegt of dat hij een gevolmachtigde is.
- (b) De Emittent (via zijn respectievelijke functionarissen, werknemers, adviseurs, agenten of andere vertegenwoordigers) en zijn financiële en juridische adviseurs, zullen het recht hebben om enige algemene vergadering van de Obligatiehouders bij te wonen en er te spreken.
- (c) Gevolmachtigden (zoals hieronder gedefinieerd) moeten geen Obligatiehouders zijn.
- (d) Indien de statuten van de Emittent dit voorzien, kunnen de Obligatiehouders deelnemen aan de vergadering door middel van elektronische middelen in overeenstemming met artikel 571bis van het Belgisch Wetboek van vennootschappen. In dat geval worden deze Obligatiehouders geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de vergadering van de Obligatiehouders wordt gehouden voor de toepassing van het quorum en meerderheden.

3 QUORUM EN MEERDERHEDEN

- (a) Alle vergaderingen van Obligatiehouders zullen worden gehouden in overeenstemming met het Belgisch Wetboek van vennootschappen.
- (b) Het quorum op dergelijke vergadering die is bijeengeroepen om te beslissen over een Buitengewoon Besluit zal bestaan uit twee of meer personen die niet minder dan 75% van de totale hoofdsom van de op dat tijdstip uitstaande Obligaties aanhouden of vertegenwoordigen. Als een quorum niet is bereikt binnen een half uur na het tijdstip vastgelegd voor dergelijke algemene zal de algemene vergadering, indien ze werd bijeengeroepen op verzoek van de Obligatiehouders, worden ontbonden. In elk ander geval zal ze worden verdaagd met een duurtijd die niet minder dan 14 dagen maar niet meer dan 42 dagen bedraagt, en op die plaats die de voorzitter beslist. Op enige verdaagde vergadering na de bekendmaking van een nieuwe oproepingsbrief ingevolge Voorwaarde 13 (*Vergadering van Obligatiehouders, Wijziging en Verzaking*), zullen twee of meerdere personen die niet minder dan 25% van de totale hoofdsom van de op dat tijdstip uitstaande Obligaties aanhouden of vertegenwoordigen het quorum vormen.
- (c) In overeenstemming met de bepalingen van artikel 574 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, zal geen Buitengewoon Besluit worden aangenomen als dat niet wordt goedgekeurd door leden die stemmen in hun eigen naam of als gevolmachtigde en die ten minste 75% vertegenwoordigen van de bedragen van de Obligaties die aan de stemming hebben deelgenomen. Als een Buitengewoon Besluit wordt aangenomen door Obligatiehouders die minder dan een derde van de totale hoofdsom van de uitstaande Obligaties vertegenwoordigen (ongeacht of zij aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering), is dergelijk Buitengewoon Besluit niet bindend tenzij het is goedgekeurd door het bevoegde Hof van Beroep van het arrondissement waar de maatschappelijke zetel van de Emittent is gelegen.
- (d) Overeenkomstig artikel 574 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen moet aan de bovenvermelde vereisten van het quorum en de bijzondere meerderheid niet worden voldaan als het gaat om bewarende maatregelen genomen in het gemeenschappelijk belang van de Obligatiehouders of de benoeming van een vertegenwoordiger van de Obligatiehouders. In dergelijke gevallen kunnen de Buitengewone Besluiten worden aangenomen door de Obligatiehouders die minstens een meerderheid van de totale hoofdsom van de uitstaande Obligaties aanhouden of vertegenwoordigen die op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- (e) De zaken opgesomd in artikel 568 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen waarvoor een Buitengewoon Besluit kan worden aangenomen op voorstel van de Raad van Bestuur omvatten de wijziging of opschorting van de vervaldatum van de Obligaties, het uitstellen van enige betaaldatum van de interesten ervan, de verlaging van de interestvoet die van toepassing is op dergelijke Obligaties, de wijziging van de wijze van berekening van de bedragen van enige betaling uit hoofde van de Obligaties op de terugbetalings- of verval- of betaaldatum, het beslissen over dringende bewarende maatregelen in het gemeenschappelijk belang van de Obligatiehouders, het aanvaarden van een zekerheid ten gunste van de Obligatiehouders, het uitvoeren van een omwisseling, conversie of vervanging van de Obligaties voor, of de conversie van de Obligaties in Gewone Aandelen, obligaties of andere verplichtingen of zekerheden van de Emittent of enige andere persoon of opgerichte of op te richten rechtspersoon, het wijzigen van de valuta waarin bedragen verschuldigd uit hoofde van de Obligaties betaalbaar zijn, het

wijzigen van het quorum dat vereist is op enige vergadering van Obligatiehouders of de meerderheid die vereist is om een Buitengewoon Besluit aan te nemen.

- (f) Als het begrip Buitengewoon Besluit hierin wordt gebruikt, betekent dit een besluit aangenomen op een vergadering van Obligatiehouders die behoorlijk is bijeengeroepen in overeenstemming met de hierin vervatte bepalingen.

4 BEHEER VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN

- (a) De Emittent kan een voorzitter benoemen. Bij gebrek aan dergelijke keuze, kunnen de Obligatiehouders een voorzitter benoemen.
- (b) In overeenstemming met artikel 573 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen zal de vennootschap bij de aanvang van de vergadering een lijst van de uitstaande Obligaties ter beschikking stellen van de Obligatiehouders.
- (c) De voorzitter kan, met de instemming van (en zal als hij daartoe de instructie krijgt van) elke algemene vergadering, deze van tijd tot tijd en van plaats tot plaats verdagen maar geen punten kunnen worden behandeld op enige verdaagde algemene vergadering behoudens punten die zouden kunnen behandeld zijn op de algemene vergadering die werd verdaagd.
- (d) Kennisgeving van enige verdaagde algemene vergadering zal worden gegeven op dezelfde manier als een kennisgeving voor een oorspronkelijke algemene vergadering en dergelijke kennisgeving vermeldt het quorum dat vereist is op de verdaagde algemene vergadering. Onder voorbehoud van hetgeen hierboven is vermeld, zal het niet nodig zijn om een andere kennisgeving te geven van een verdaagde algemene vergadering.

5 STEMMING

- (a) Over elke kwestie die aan een algemene vergadering wordt voorgelegd zal in eerste instantie worden beslist door handopsteken, en daarna (in overeenstemming met de bepalingen van paragraaf 5(b)) bij stemming.
- (b) Op een algemene vergadering, tenzij (voorafgaand aan of tijdens de verklaring van het resultaat van de stemming bij handopsteken) om een stemming wordt verzocht door de voorzitter, de Emittent, een of meerdere personen met Stemcertificaten in verband met de Obligaties of gevolmachtigden die in totaal niet minder dan 2% aanhouden of vertegenwoordigen van de totale hoofdsom van de uitstaande Obligaties, zal een verklaring van de voorzitter dat een besluit al dan niet werd aangenomen, sluitend bewijs zijn van het feit, zonder bewijs van het aantal of de verhouding stemmen geregistreerd voor of tegen dergelijk besluit.
- (c) Als een stemming aldus wordt verzocht op enige algemene vergadering, zal deze worden genomen op een dergelijke manier (overeenkomstig wat hierna wordt vermeld) hetzij in een maal of na een verdaging, op instructie van de voorzitter. Het resultaat van dergelijke stemming zal geacht worden het besluit van de algemene vergadering te zijn waarop de stemming werd gevraagd op de datum waarop de stemming werd uitgevoerd. Het verzoek om een stemming zal geen belemmering vormen voor de voortzetting van de algemene vergadering voor de behandeling van de andere punten dan deze waarvoor een stemming werd gevraagd.
- (d) Elke stemming waarop wordt verzocht op enige algemene vergadering over de verkiezing van een voorzitter of over enig verzoek tot verdaging zal worden genomen op de algemene vergadering zonder verdaging.

- (e) Elke stem gegeven in overeenstemming met de bepalingen van een Steminstructie tot Blokkering zal geldig zijn niettegenstaande de vorige intrekking of wijziging van de Steminstructie tot Blokkering of van enige instructie van de Obligatiehouders volgens dewelke het was uitgevoerd, op voorwaarde dat geen schriftelijke bevestiging van dergelijke intrekking of wijziging door de zal Emittent worden ontvangen van de Erkende Rekeninghouder op zijn hoofdzetel (Leonardo Da Vincilaan 19A, bus 7, 1931 Diegem, België), of op dergelijk ander adres dat aan de Obligatiehouders werd meegedeeld in overeenstemming met de Voorwaarden van de Obligaties) 24 uren voorafgaand aan de aanvang van de algemene vergadering of de verdaagde algemene vergadering waarop de Steminstructie tot Blokkering zou worden gebruikt.

6 BINDENDE BESLUITEN

Elk besluit aangenomen op een vergadering van de Obligatiehouders die behoorlijk werd bijeengeroepen en gehouden in overeenstemming met de bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en de hierin vermelde bepalingen zullen bindend zijn ten aanzien van alle Obligatiehouders, ongeacht of zij aanwezig zijn op de vergadering en of zij al dan niet een positieve stem uitbrengen voor dergelijk besluit.

7 SCHRIFTELIJKE BESLUITEN

Een schriftelijk besluit ondertekend door of namens alle Obligatiehouders zal voor alle doeleinden even geldig zijn en dezelfde uitwerking hebben als een Buitengewoon Besluit aangenomen op een vergadering van Obligatiehouders die behoorlijk werd bijeengeroepen en gehouden in overeenstemming met de hierin vermelde bepalingen. Een dergelijk schriftelijk besluit kan worden opgenomen in één document of in verschillende documenten in dezelfde vorm, elk ondertekend door of namens een of meerdere Obligatiehouders.

8 NOTULEN

De notulen van alle besluiten en procedures op elke dergelijke algemene vergadering zoals hiervoor omschreven zullen worden opgesteld en behoorlijk worden ingeschreven in de boeken die van tijd tot tijd voor dat doeleinde worden verstrekt door de Emittent en zullen worden ondertekend door de voorzitter, de Obligatiehouders die daarom verzoeken en het lid van het "bureau" als er een bureau werd gevormd op de vergadering. Alle dergelijke notulen zoals hiervoor omschreven zullen sluitend bewijs zijn van de punten die daarin zijn opgenomen en, tot het tegendeel is bewezen, zal elke dergelijke algemene vergadering in verband met de procedures waarvoor notulen werden opgesteld en ondertekend zoals hiervoor omschreven, geacht worden behoorlijk te zijn bijeengeroepen. Bovendien zullen alle besluiten aangenomen of procedures behandeld op dergelijke vergadering geacht worden behoorlijk te zijn aangenomen of behandeld. Een aanwezigheidslijst zal aan de notulen worden gehecht. Gewaarmerkte kopieën of uittreksels van de notulen zullen worden ondertekend door twee bestuurders van de Emittent.

9 STEMCERTIFICATEN EN STEMINSTRUCTIES TOT BLOKKERING

- (a) Stemcertificaten en Steminstructies tot Blokkering zullen slechts worden uitgegeven in verband met Obligaties (naar de tevredenheid van dergelijke Erkende Rekeninghouder) aangehouden onder het order of het toezicht en geblokkeerd door een Erkende Rekeninghouder, niet minder dan drie Werkdagen voorafgaand aan het tijdstip waarvoor de vergadering of de stemming waar deze betrekking op hebben werd bijeengeroepen of opgeroepen en zullen geldig zijn zolang de

relevante Obligaties blijven worden aangehouden en geblokkeerd. Tijdens de geldigheid ervan zal de houder van enig dergelijk Stemcertificaat of (in voorkomend geval) de gevolmachtigden vermeld in enige dergelijke Steminstructie tot Blokkering, geacht worden de houder te zijn van de Obligaties waar dit Stemcertificaat of deze Steminstructie tot Blokkering betrekking op heeft. De Erkende Rekeninghouder bij wie deze Obligaties werden neergelegd of in wiens order ze werden neergelegd of onder wiens controle ze zijn aangehouden of de persoon die de Obligaties zoals voormeld geblokkeerd houdt zal voor deze doeleinden geacht worden niet de houder te zijn van deze Obligaties.

- (b) Elke Steminstructie zal worden neergelegd op de maatschappelijke zetel van de Emittent, ten minste drie Werkdagen voorafgaand aan het tijdstip aangeduid voor het houden van de algemene vergadering of de verdaagde algemene vergadering waarop de gevolmachtigden vermeld in de Steminstructie tot Blokkering voorstellen om te stemmen en bij gebrek aan dergelijke neerlegging zal de Steminstructie tot Blokkering niet worden behandeld als geldig tenzij de voorzitter van de algemene vergadering anders beslist voorafgaand er op dergelijke algemene vergadering of verdaagde algemene vergadering wordt overgegaan tot de behandeling van de punten.
- (c) De artikelen 578 en 579 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing.

10 NALEVING VAN HET BELGISCH RECHT

Onder voorbehoud van alle andere bepalingen die in deze Bijlage zijn vervat, kan de Emittent verdere regels voorschrijven met betrekking tot het houden van algemene vergaderingen van Obligatiehouders en de aanwezigheid en stemming aldaar, zoals dat vereist is om het Belgisch recht na te leven.

Artikel 575 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen zal van toepassing zijn.

Bijlage 2 bij de Voorwaarden
Vorm van Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging

Obligatiehouders die hun put optie wensen uit te oefenen na het zich voordoen van een Controlewijziging en krachtens Voorwaarde 6.2 (Terugbetaling naar Keuze van de Obligatiehouders), moeten een volledige ingevulde Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging bij hun Financiële Tussenpersoon neerleggen in de loop van de Uitoefeningsperiode Put Controlewijziging.

Zulke Financiële Tussenpersoon is de bank of enige andere Financiële Tussenpersoon, al dan niet gevestigd in België, Luxemburg of enige andere jurisdictie, middels dewelke de Obligatiehouder de Obligaties aanhoudt.

Het neerleggen van de Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging impliceert een verzoek van de Obligatiehouder dat de Financiële Tussenpersoon (i) de Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging aan de Agent bezorgt, (ii) overeenstemt met de Agent met het oog op het organiseren van de vervroegde terugbetaling van de Obligaties krachtens Voorwaarde 6.2, en (iii) het relevante gedeelte van de Obligaties naar de rekening van de Agent transfereert. Enige kosten of vergoedingen die de Financiële Tussenpersoon in verband met zulke neerlegging van een Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging aanrekent, zullen gedragen worden door de Obligatiehouder.

T.a.v.: [gegevens van de Financiële Tussenpersoon middels dewelke de Obligatiehouder de Obligaties aanhoudt]

Emittent

VGP NV

Leonardo Da Vincilaan 19A bus 6, 1831 Diegem

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht

3,50% vastrentende obligaties met vervaldatum 19 maart 2026

ISIN: BE0002611896

Gemeenschappelijke Code: 187793777

(de **Obligaties**)

KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE PUT CONTROLEWIJZIGING

Door deze vervulde Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging aan de Agent te versturen in overeenstemming met Voorwaarde 6.2 (Terugbetaling naar Keuze van de Obligatiehouders), oefent de hieronder verder aangeduide en ondertekenende Obligatiehouder hierbij onherroepelijk zijn optie uit om de zulke Obligaties vervroegd te zien terugbetaald in overeenstemming met Voorwaarde 6.2 op de Datum Put Controlewijziging, te weten op* De ondergetekende Obligatiehouder van zulke Obligaties bevestigt hierbij aan de Emittent dat (i) hij/zij het bedrag in Obligaties aanhoudt zoals gespecificeerd in de Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging en (ii) hij/zij de Obligaties niet voor de Datum Put Controlewijziging, zoals hierboven gespecificeerd, zal verkopen of overdragen.

Totaal bedrag van de aangehouden Obligaties:

EUR..... ([bedrag in cijfers] euro)

Contactgegevens van de Obligatiehouder:

Naam en voornaam van de Vennootschap:

Adres:

Telefoonnummer:

Betalingsinstructies:

Gelieve de betaling ingevolge de vervoegde terugbetaling van de Obligaties ingevolge Voorwaarde 6.2 via een overschrijving in euro uit te voeren op de volgende bankrekening:

Naam van de bank:

Loketadres van de bank:

Rekeningnummer:

* Invullen wat past.

dient te gebeuren via debitering via zijn/haar effectenrekening met nummer:
.....[rekeningnummer] aangehouden bij
.....[naam en adres van de bank] ten bedrage van het voornoemd
nominaal bedrag van de Obligaties.

Alle kennisgevingen en communicatie met betrekking tot deze Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging dienen verstuurd te worden naar het voormeld adres.

De hierin gebruikte begrippen die niet anders gedefinieerd zijn in deze Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging hebben dezelfde betekenis als deze eraan gegeven in de voorwaarden van de Obligaties.

Handtekening van de Obligatiehouder:..... Datum:.....

DEZE KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE PUT CONTROLEWIJZIGING IS NIET GELDIG TENZIJ (i) ALLE ERIN OPGENOMEN PARAGRAFEN DIE VERVOLLEDIGD MOETE WORDEN, VERVOLLEDIGD ZIJN, EN (ii) DEZE GELDIG IS ONDERTEKEND EN GEDATEERD EN VERZONDEN IS AAN DE FINANCIËLE TUSSENPERSOON.

OBLIGATIEHOUDERS WORDEN AANGERADEN OM NA TE GAAN BIJ HUN FINANCIËLE TUSSENPERSOON WANNEER DEZE FINANCIËLE TUSSENPERSOON DE VERVOLLEDIGDE KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE PUT CONTROLEWIJZIGING DIEN TE ONTVANGEN OPDAT HIJ VOOR DE RELEVANTE DATUM PUT CONTROLEWIJZIGING DE KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE PUT CONTROLEWIJZIGING AAN DE AGENT KAN BEZORGEN EN DE VERVROEGD TERUG TE BETALEN OBLIGATIES NAAR DE REKENING VAN DE AGENT KAN OVERDRAGEN VOOR REKENING VAN DE EMITTENT.

EENS GELDIG GEGEVEN, IS DEZE KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE PUT CONTROLEWIJZIGING ONHERROEPELIJK.

DEEL V: CLEARING

De Obligaties zullen worden aanvaard voor clearing in het Clearingsysteem onder het ISIN-nummer BE0002611896 en de Gemeenschappelijke Code 187793777 met betrekking tot de Obligaties en zullen bijgevolg onderworpen zijn aan de Clearingsysteem Reglementering.

Het aantal Obligaties in omloop op gelijk welk ogenblik zal worden ingeschreven in het register van de geregistreerde effecten van de Emittent op naam van de NB de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel).

Toegang tot het Clearingsysteem kan worden verkregen via de Deelnemers aan het Clearingsysteem die van wie het lidmaatschap zich uitstrekt tot effecten zoals de Obligaties.

Tot de Deelnemers aan het Clearingsysteem behoren bepaalde kredietinstellingen, beursvennootschappen, Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Luxembourg. Dienovereenkomstig komen de Obligaties in aanmerking om te worden vereffend, en bijgevolg aanvaard, door Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Luxembourg en kunnen beleggers hun Obligaties houden op een effectenrekening bij Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Luxembourg.

Overdrachten van de belangen in de Obligaties zullen tussen de Deelnemers aan het Clearingsysteem worden uitgevoerd in overeenstemming met de Regels van het Clearingsysteem. Overdrachten tussen beleggers zullen gebeuren in overeenstemming met de respectievelijke regels en operationele procedures van de Deelnemers aan het Clearingsysteem via dewelke zij hun Obligaties houden.

De Agent zal de verplichtingen van domiciliëringsagent uitvoeren die worden opgenomen in de overeenkomst betreffende clearingdiensten die zal worden afgesloten op of rond 15 september 2018 door de NBB, de Emittent en KBC Bank NV als Domiciliëringsagent (de Clearingovereenkomst) en in de Agentovereenkomst. De Emittent en de Agent zijn geenszins verantwoordelijk voor de behoorlijke nakoming door het Clearingsysteem of door de Deelnemers aan het Clearingsysteem van hun verplichtingen ingevolge hun eigen of elkaars respectievelijke regels en operationele procedures.

DEEL VI: OMSCHRIJVING VAN DE EMITTENT

1 Algemene informatie

VGP NV is een naamloze vennootschap opgericht naar Belgisch recht op 6 februari 2007 voor een onbepaalde duurtijd, met maatschappelijke zetel gevestigd te Leonardo Da Vincilaan 19A bus 6, 1831 Diegem (waarbij echter wordt opgemerkt dat de raad van bestuur op 23 augustus 2018, heeft beslist om de maatschappelijke zetel van VGP met ingang van 1 oktober 2018 te verplaatsen naar het volgende adres: Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen) en telefoonnummer +32 3 289 14 30. VGP is ingeschreven onder het ondernemingsnummer BTW BE 0887 216 042 (RPR Brussel, België) en met Identificatiecode voor Rechtspersonen (LEI): 315700NENYPIXFR94T49.

VGP NV is een holdingvennootschap die valt onder de vrijstelling uiteengezet in artikel 7 °1 van de Belgische wet betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders van 19 april 2014 en werd nog niet opgericht als een Belgische gereguleerde vastgoedvennootschap in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, noch als een Instelling voor Collectieve Beleggingen in Effecten in de zin van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Bijgevolg geniet de Vennootschap niet van de fiscale voordelen van een Belgische BEVAK en is zij niet onderworpen aan het regelgevende kader dat van toepassing is op deze BEVAKs.

De Vennootschap is, samen met haar Dochtervennootschappen (gezamenlijk **VGP**, de **VGP Groep** of de **Groep**), een vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die gepast zijn voor logistieke doeleinden en licht industriële activiteiten. De Groep richt zich op strategisch gelegen percelen grond in Duitsland, Spanje, Nederland, Italië, in bepaalde Centraal-Europese en de Baltische landen, die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang zodat een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank kan worden opgebouwd op toplocaties. De Groep werd recent uitgebreid naar Nederland en Italië en is van plan om in de toekomst verder uit te breiden naar andere Europese markten.

De Groep bouwt en ontwikkelt hoogwaardig logistiek vastgoed en bijhorende kantoren voor eigen rekening en voor rekening van de Joint Venture die vervolgens worden verhuurd aan gerenommeerde klanten middels handelshuurovereenkomsten op lange termijn. De Groep beschikt over een *inhouse* team dat alle activiteiten van het volledig geïntegreerde businessmodel beheert: gaande van de identificatie en de aankoop van grond tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contracten met potentiële klanten en het Facility Management van zijn eigen vastgoedportefeuille.

VGP richt zich op toplocaties gelegen in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot transportinfrastructuur.

De Groep heeft als doelstelling om een toonaangevende pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar te worden die eigenaar en beheerder is van hoogwaardig logistiek en licht industrieel vastgoed.

1.1 Joint Venture met Allianz

Het management van VGP heeft een strategische oefening uitgevoerd waarbij het verschillende alternatieven herzielt om in staat te zijn om de Groep toe te laten te blijven investeren in zijn ontwikkelingspijplijn terwijl hij op een gepaste manier gefinancierd te worden. Tijdens deze periode is de Groep tot inzicht gekomen dat het sluiten van een joint venture met een partner op lange termijn

het beste alternatief zou zijn om voormelde doelstellingen te bereiken en tegelijkertijd de aandeelhouderswaarde te maximaliseren.

Dientengevolge heeft de VGP tijdens het eerste kwartaal van 2016 een 50:50 joint venture afgesloten met Allianz. De doelstelling van de Joint Venture is om een platform van nieuwe, logistieke en industriële eigendommen van topkwaliteit te bouwen, met een belangrijke focus op uitbreiding in sleutelmarkten in Duitsland en in COE-markten met hoge groei teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Joint Venture streeft ernaar om, uiterlijk tegen mei 2021, de omvang van haar portefeuille te doen toenemen tot ongeveer EUR 1,7 miljard via de inbreng in de Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. De strategie van de Joint Venture zal dan ook voornamelijk een houdstrategie zijn en haar territoriaal toepassingsgebied en omvang zou kunnen worden uitgebreid ter ondersteuning van de toegenomen groei op de bestaande Joint Venture markten en ter ondersteuning van de verdere geografische expansie van de Groep, afhankelijk van een wederzijdse overeenkomst daartoe tussen VGP en Allianz.

De joint venture structuur stelt VGP in staat om zijn initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te hergebruiken wanneer voltooide projecten worden aangekocht door de Joint Venture en laat VGP toe om deze gelden te herbeleggen in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank. Aldus kan VGP zich concentreren op zijn kern ontwikkelingsactiviteiten.

De Joint Venture heeft een exclusief voorkooprecht (in overeenstemming met de voorwaarden zoals uiteengezet in de JVO) met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP en gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije. Binnen het betrokken geografische toepassingsgebied van de JV, kan VGP naar eigen goeddunken beslissen of een activa aan de Joint Venture wordt aangeboden. De Joint Venture kan VGP niet verzoeken om, noch van VGP vereisen dat het een activa aan de Joint Venture verkoopt. De Joint Venture beslist uiteindelijk of het een door VGP aangeboden activa al dan niet aankoopt, rekening houdende met de locatie van de activa, de huurovereenkomst en de technisch vereisten.

VGP blijft diensten verlenen aan de Joint Venture als beheerder van activa, vastgoed en ontwikkelingen en zou de komende jaren een wezenlijke stijging moeten ondervinden in de commissievergoedingen uit deze activiteiten.

Ten slotte behoudt VGP een aandeel van 50% in de Joint Venture, die een groeiende portefeuille met huurinkomsten genererende logistieke en logistiek vastgoed die met de tijd terugkerende kasstromen zal genereren die een duurzaam dividendbeleid zal kunnen ondersteunen.

Op 31 mei 2016 heeft de toen nieuw opgerichte Joint Venture ("VGP European Logistics S.à r.l.") haar eerste closing voltooid met de aankoop van de eerste 15 parken (de **Start Portefeuille**) van VGP.

Sedert de toetreding tot de Joint Venture met Allianz en de closing van de initiële Startportefeuille in mei 2016 (met netto-opbrengsten uit de verkoop van de Startportefeuille ten belope van EUR 176,4 miljoen), vonden drie bijkomende closings plaats binnen de Joint Venture.

De Tweede JV Closing (met netto-opbrengsten uit de verkoop ten bedrage van EUR 59,7 miljoen) vond plaats in oktober 2016. De Derde JV Closing (met netto-opbrengsten uit de verkoop ten bedrage van EUR 122,1 miljoen) vond plaats in mei 2017.

Ten slotte vond eind april 2018 een vierde, en tot nu toe laatste, closing plaats waarbij de Joint Venture 6 nieuwe parken van VGP heeft verworven, bestaande uit 13 logistieke gebouwen en nog eens 5 nieuw voltooide gebouwen (in parken die eerder aan de Joint Venture werden overgedragen), voor een totale

transactiewaarde van meer dan EUR 400 miljoen, resulterend in contante netto-opbrengsten van EUR 289,7 miljoen. Deze gebouwen vertegenwoordigen een totale verhuurbare oppervlakte van 408.136 m², worden bezet door 25 verschillende huurders en vertegenwoordigen Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten van in totaal EUR 20,7 miljoen.

De ontwikkelingspijplijn en de toekomstige ontwikkeling van andere nieuwe projecten in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije zullen verder ontwikkeld worden op eigen risico van VGP om vervolgens door de Joint Venture te worden aangekocht als het voorkeepsrecht wordt uitgeoefend onder voorbehoud van de vooraf overeengekomen voltooiing en huurparameters. De aankoop van enig gebouw door de Joint Venture zal steeds plaatsvinden op basis van de geldende marktrentevoeten op het ogenblik van dergelijke aankoop. Er bestaan geen strategische verschillen tussen de ontwikkeling door VGP voor de Joint Venture en de ontwikkeling door VGP voor de 100% Dochtervennootschappen. VGP draagt 100% van het ontwikkelingsrisico van de Joint Venture.

De opbrengsten die worden ontvangen uit de closings met de Joint Venture deden zich respectievelijk voor in 2016, 2017 en tijdens de eerste helft van 2018 en kunnen als volgt worden samengevat:

<i>in EUR .000</i>	31 dec 2016	31 dec 2017	30 juni '2018
Vastgoedbeleggingen	534.035	174.125	272.182
Handels- en overige vorderingen	7.613	7.056	5.286
Geldmiddelen en kasequivalenten	10.288	3.417	11.253
Financiële schulden op lange termijn	(128.678)	0	0
Schulden aan aandeelhouders*	(222.572)	(112.737)	(168.775)
Andere financiële schulden op lange termijn	(888)	0	(923)
Uitgestelde belastingvorderingen	(32.064)	(7.993)	(15.405)
Handelsschulden en andere schulden op korte termijn	(11.782)	(13.578)	(15.968)
Totale verkochte netto activa	155.952	50.290	87.650
Totaal minderheidsbelang aangehouden door VGP	21.184	58	15.381
Aandeelhoudersleningen terugbetaald bij closing **	(4.940)	(1.884)	(3.832)
Bijdrage aan eigen vermogen	150.612	100.909	251.357
Totale vergoeding	(76.460)	(23.903)	(49.599)
In contanten betaalde vergoeding	246.348	125.470	300.957
Afgestoten geldmiddelen	(10.288)	(3.417)	(11.253)
Netto kasinstroom uit Joint Venture closing(s)	236.060	122.053	289.704

* "Schulden aan Aandeelhouders" verwijst naar de aandeelhoudersleningen voorafgaand aan de herfinanciering in het kader van de respectievelijke closing met de Joint Venture.

** "Aandeelhoudersleningen terugbetaald bij closing" verwijst naar het gedeelte van de eerder bestaande aandeelhoudersleningen die door VGP werden toegekend en aan VGP worden terugbetaald op de respectievelijke closing met de Joint Venture.

Bovenvermelde tabel weerspiegelt louter de netto-opbrengst uit de verkoop van de voltooide activa uit de Eerste JV Closing, de Tweede JV Closing, de Derde JV Closing en de Vierde JV Closing. VGP moet de resterende ontwikkelingspijplijn van de Joint Venture voorfinancieren. Dit omvat de voorfinanciering van ontwikkelingsgrond die nog niet werd ontwikkeld evenals in aanbouw zijnde gebouwen via de leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden. Bij de aankoop of transactie van de in aanbouw zijnde gebouwen en nieuw ontwikkelde activa door de Joint Venture, zullen deze leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden van VGP worden terugbetaald van de bijkomende bankschuld aangegaan door de Joint Venture ingevolge verbonden kredietfaciliteiten, wat VGP toelaat om deze opbrengsten te hergebruiken voor de financiering van de ontwikkelingspijplijn van de Groep. VGP heeft recht op een bijkomende extra betaling die overeenstemt met het verschil tussen de overeengekomen marktwaarde bij de afwerking van deze in aanbouw zijnde gebouwen of de nieuw ontwikkelde gebouwen en de respectievelijk terugbetaalde lening voor ontwikkeling of bouwwerkzaamheden.

1.2 Portefeuille

Op 30 juni 2018 bedroegen de totale geconsolideerde activa van de VGP Groep EUR 1.043,6 miljoen (in vergelijking met EUR 1.032,6 miljoen op 31 december 2017).

De strategische joint venture transactie met Allianz heeft VGP in staat gesteld om zijn historische reële waardewinsten op de respectievelijke Vastgoedportefeuilles te realiseren. De eerste vier closings met de Joint Venture heeft de Groep in staat gesteld om EUR 303,9 miljoen historisch opgebouwde waarderingswinsten te realiseren. In de toekomst zal VGP zijn winst uit ontwikkeling kunnen blijven realiseren op het ogenblik van elke aflevering van de gebouwen aan de Joint Venture. Hoewel de Joint Venture een exclusieve overeenkomst is tussen VGP en Allianz, zal VGP in staat zijn om te beslissen over het tijdstip waarop huurinkomsten genererende activa zullen worden voorgesteld aan de Joint Venture voor verwerving, waardoor operationele flexibiliteit wordt verstrekt en volledige controle wordt gehouden over de ontwikkelingscyclus van de te ontwikkelen activa.

Het vastgoed dat werd verkocht genereerde een aanzienlijke bijdrage tot de inkomsten en het resultaat van de Groep, voorafgaand aan hun verkoop, en hun deconsolidatie leidde en zal verder leiden tot een daling van de gerapporteerde bruto huuropbrengsten van de Groep. Per 31 december 2016 bestonden de totale bruto huurinkomsten van EUR 16,8 miljoen (EUR 17,1 miljoen per 31 december 2015) uit EUR 10,2 miljoen bruto huurinkomsten gegenereerd door de verkochte portefeuilles (EUR 12,7 miljoen per 31 december 2015) en EUR 6,6 miljoen uit de bruto huurinkomsten gegenereerd door de resterende VGP-portefeuille (EUR 4,4 miljoen per 31 december 2015). 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 (eind mei 2017) voor een totaalbedrag van 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 (eind april 2018), voor een totaalbedrag van 3,2 miljoen en de bruto huurinkomsten van het Mango Gebouw (dat, mits een due diligence procedure en succesvolle onderhandelingen met een geïnteresseerde belegger, zou kunnen worden verkocht) voor een bedrag van EUR 3,8 miljoen.

De bruto huurinkomsten zullen een cyclisch patroon vertonen tijdens de komende jaren, waarbij de groei van de huurinkomsten in eerste instantie zal versnellen en verhogen eenmaal de gebouwen aan huurders worden afgeleverd en aanzienlijk zal dalen eenmaal de gebouwen zullen worden verkocht aan de Joint Venture. Dit verlies aan inkomsten zal worden beperkt door de hogere winstbijdrage van de Joint Venture aangezien de portefeuille van de Joint Venture naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk zal groeien.

Tijdens 2017 resulteerde de groei in vraag naar verhuurbare oppervlakte in het tekenen van nieuwe huurovereenkomsten van meer dan EUR 27,4 miljoen (portefeuille van VGP en de Joint Venture) in totaal waarvan EUR 24,3 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten (EUR 8,6 miljoen namens de Joint Venture) en EUR 3,1 miljoen (EUR 1,9 miljoen namens de Joint Venture) betrekking had op de hernieuwing van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens 2017 werden huurcontracten voor een totaalbedrag van EUR 1,6 miljoen beëindigd (EUR 1,3 miljoen namens de Joint Venture). De Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten (op basis van de totale eigen portefeuille en de

portefeuille van de Joint Venture) stegen dan ook tot EUR 82,8 miljoen¹ op het einde van december 2017 (in vergelijking met EUR 64,3 miljoen per 31 december 2016).

De groei in vraag naar verhuurbare oppervlakte hield aan in 2018 en resulteerde in de eerste helft van 2018 in de ondertekening van nieuwe huurcontracten van meer dan EUR 18,5 miljoen (portefeuille van VGP en van de Joint Venture), waarvan EUR 15,0 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten (EUR 3,3 miljoen namens de Joint Venture) en EUR 3,5 miljoen (EUR 3,3 miljoen namens de Joint Venture) betrekking had op de hernieuwing van bestaande huurovereenkomsten. Gedurende de eerste zes maanden van 2018, werden huurcontracten voor een totaalbedrag van EUR 0,9 miljoen beëindigd (EUR 0,3 miljoen namens de Joint Venture). De Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten (met inbegrip van de Joint Venture) bleven dan ook stijgen van EUR 82,8 miljoen op het einde van december 2017 tot EUR 96,8 miljoen² op 30 juni 2018.

Ten slotte genereert de Groep inkomsten uit zijn relatie met de Joint Venture door middel van inkomsten uit interest en bijkomende operationele commissie-inkomsten voor de diensten die VGP uitvoert als beheerder en exploitant van de portefeuille van de Joint Venture.

Voor een overzicht van de vastgoedportefeuilles van VGP op 31 december 2017 wordt verwezen naar de pagina's 82-115 van het Jaarverslag 2017 van de Emittent.

Gelet op deze groei zal VGP, in zijn hoedanigheid van beheerder van activa en vastgoed en, in mindere mate, van ontwikkelingsbeheerder, blijven genieten van stijgende commissie-inkomsten uit deze diensten verstrekt aan de Joint Venture. Voor de eerste helft van 2018, bedroegen de commissies voor de diensten verstrekt aan de Joint Venture EUR 4,6 miljoen (in vergelijking met EUR 8,1 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 en EUR 3,8 miljoen voor de eerste helft van 2017). Deze commissies omvatten een bedrag van EUR 2,7 miljoen als vergoeding voor vastgoed- en facility beheer (in vergelijking met EUR 4,4 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 en EUR 1,5 miljoen voor de eerste helft van 2017) en een bedrag van EUR 1,9 miljoen als vergoeding voor ontwikkelingsbeheer (in vergelijking met EUR 3,7 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 en EUR 2,3 miljoen voor de eerste helft van 2017).

De netto-inkomsten in geldmiddelen ten belope van EUR 289,7 miljoen uit de Vierde JV Closing werden gebruikt om de bankschulden op korte termijn van ongeveer EUR 73,0 miljoen die werden opgelopen in de aanloop naar deze closing terug te betalen. De resterende inkomsten werden gebruikt voor de uitkering van het dividend ten belope van EUR 35,3 miljoen die plaatsvond op 16 mei 2018 en voor de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, i.e. de aankoop van nieuwe ontwikkelingsgrond en de financiering van bestaande in aanbouw zijnde projecten en nieuwe projecten die werden opgestart of die binnenkort zullen worden opgestart.

Tijdens de eerste zes maanden van 2018 bleef VGP zich richten op percelen grond om de ontwikkelingspijplijn te ondersteunen voor toekomstige groei. Op 30 juni 2018 heeft VGP reeds 654.000 m² ontwikkelingsgrond, gelegen in Duitsland (241.000 m²), Spanje (80.000 m²) en Roemenië (333.000 m²) aangekocht. Deze nieuwe percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 321.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Op 30 juni 2018 heeft VGP een optie gevestigd op nogmaals 1.439.254 (m²) nieuwe percelen gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek en Nederland. Deze percelen hebben een ontwikkelingspotentieel

¹Met inbegrip van de Joint Venture. Op 31 december 2017 bedroegen de Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten voor de Joint Venture EUR 52,5 miljoen (30 juni 2017: EUR 51,3 miljoen) in vergelijking met EUR 38,6 miljoen op 31 december 2016.

² EUR 68,9 miljoen heeft betrekking op de Joint Venture.

van ongeveer 672.000 m² aan nieuwe verhuurbare oppervlakte. In juli 2018 werd een terrein in Nederland aangekocht voor een totale oppervlakte van 267.013 m². Er wordt verwacht dat het grootste deel van de resterende percelen gedurende de volgende 6-12 maanden zullen worden aangekocht, mits het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Naast de bovenvermelde aankopen en opties per 30 juni 2018, heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ondertekend en voert zij momenteel, op een exclusieve basis, due diligence-onderzoeken uit die betrekking hebben op de mogelijke aankoop van in totaal ongeveer 1.700.000 m² nieuwe percelen geïdentificeerd of bijna verzekerd. Deze percelen zijn gelegen in Italië, Spanje, Duitsland, Nederland, Hongarije en Roemenië. Verwacht wordt dat de meeste van deze percelen zullen worden verzekerd tijdens de volgende 6 tot 12 maanden.

De activa van de Groep zijn momenteel voornamelijk geografisch geconcentreerd in Duitsland, Spanje, de Tsjechische Republiek en in mindere mate in Nederland, Letland, Slowakije, Hongarije en Roemenië. In 2018 werden de eerste stappen ondernomen om de Nederlandse en Italiaanse markten te betreden met de opening van een Benelux-kantoor in Antwerpen (België) en de opening van een kantoor in Milaan (Italië). De Groep heeft zijn eerste percelen in Nederland verworven door de aankoop van een perceel van 267.013 m² in de regio Nijmegen en heeft daarnaast momenteel een bijkomend aantrekkelijk perceel geïdentificeerd (van 83.000 m²) waarvoor de onderhandelingen de laatste fases zijn ingegaan. VGP verwacht dit perceel te verwerven voor het einde van dit jaar. In Italië werden intentieverklaringen ondertekend met het oog op de verwerving van een perceel van 247.000 m² in Milaan, van een perceel van 179.000 m² in Verona en van een perceel gelegen in de regio Bergamo. VGP verwacht dat het deze percelen kan verzekeren voor het einde van dit jaar.

VGP heeft een aantrekkelijk aanbod ontvangen van een externe investeerder en overweegt momenteel om het Mango-gebouw gelegen in Barcelona (Spanje) te verkopen. De opbrengsten van deze verkoop zouden geschat worden op een bedrag tussen EUR 145 en 150 miljoen. De transactie is onderworpen aan een due diligence procedure en succesvolle onderhandelingen met de investeerder. In geval van een verkoop van het Mango gebouw aan een derde investeerder, zullen de vastgoedbeleggingen afnemen met het bedrag van de opbrengsten en zal de beschikbare kasliquiditeit toenemen met het bedrag van de opbrengsten. VGP zal jaarlijks huurinkomsten verliezen ten belope van ongeveer EUR 7,5 miljoen, maar zal in staat zijn om de opbrengsten van de verkoop van het Mango gebouw te herinvesteren in zijn ontwikkelingspijplijn, wat zal leiden tot bijkomende ontwikkelingsopbrengsten en uiteindelijk nieuwe huurinkomsten die gegenereerd worden door nieuw ontwikkelde projecten.

Tijdens 2017 werden 17 gebouwen afgewerkt met een totaal van 349.871 (m²) verhuurbare oppervlakte. Tijdens de eerste helft van 2018 werden 12 gebouwen afgewerkt met in totaal 307.361 m² verhuurbare oppervlakte.

Op 30 juni 2018, d.w.z. na de Vierde JV Closing, bestaat de huidige, eigen investerings-vastgoedportefeuille uit 9 afgewerkte gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 320.122 m², terwijl de vastgoedportefeuille van de Joint Venture bestaat uit 63 afgewerkte gebouwen met een totale oppervlakte van 1.269.614 m² verhuurbare oppervlakte. Op 30 juni 2018 waren er 22 gebouwen in aanbouw met een totale oppervlakte van 454,940 m² verhuurbare oppervlakte, waarvan 9 gebouwen (100,435 m²) ontwikkeld worden namens de Joint Venture. De nieuwe in aanbouw zijnde gebouwen, waarvan voor 59%¹ reeds voorverhuurovereenkomsten werden ondertekend, vertegenwoordigen geschatte huurinkomsten op jaarbasis van EUR 22,6 miljoen. Per 30 juni 2018 had VGP een resterende grondbank van 3.335.260 m² zeker gesteld, waarvan 1.896.006 m² (57%) in volle eigendom. Deze

1

Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

grondbank laat VGP toe om - naast de huidige voltooide en in aanbouw zijnde projecten - ongeveer 1.575.316 m² nieuw verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen.

2 Maatschappelijk doel

Artikel 3 van de statuten (zie www.vgpparks.eu) bepaalt dat de Vennootschap, in België en in het buitenland, uitsluitend in eigen naam en voor eigen rekening, tot doel heeft:

- (i) het verkrijgen door aankoop of anderszins, verkopen, ruilen, verbeteren, uitrusten, verbouwen, belasten met, beschikken over, productief maken, het verhuren en in huur nemen, de leasing en het beheer van alle onroerende goederen, in het algemeen alle onroerende verrichtingen;
- (ii) de verwerving van participaties onder gelijk welke vorm ook in handels-, industriële en financiële ondernemingen en vennootschappen, zowel Belgische als buitenlandse, het beheer, evenals het te gelde maken, van deze participaties, de verwerving door deelneming, inschrijving, aankoop, optie of om het even welk ander middel, van alle deelbewijzen, aandelen, obligaties, waarden en titels;
- (iii) het vertegenwoordigen van en het voeren van beheer en toezicht over en het vereffenen van alle andere vennootschappen en ondernemingen van welke aard ook;
- (iv) de engineering, ontwikkeling, commercialisering, vertegenwoordiging, dienstverlening met betrekking tot alle roerende goederen, materieel, machines en outillage;
- (v) het leveren van diensten, het geven van adviezen, het maken van studies, het voorbereiden en op gang brengen van organisatiesystemen, het in toepassing brengen van systemen voor gegevensverwerking en alle technieken in verband met het technisch, administratief, economisch en algemeen beheer van ondernemingen.
- (vi) het verkrijgen, uitbaten of afstaan van alle octrooien, merken, licenties en intellectuele rechten.

In het algemeen zal zij alle maatregelen treffen tot vrijwaring van haar rechten en zal zij alle, om het even welke, verrichtingen uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks aansluiten bij of bijdragen tot de bevordering van haar doel.

Zij mag eveneens belangen hebben bij wijze van inbreng, inschrijvingen of anderszins, in alle ondernemingen, verenigingen of vennootschappen die een gelijkaardig, analoog of aanverwant doel nastreven, of wier doel van aard is dat van de vennootschap te bevorderen. Zij mag leningen doen aan en waarborgen stellen voor derden.

Daartoe kan de vennootschap samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of zijdelings, belangen nemen in ondernemingen van allerlei aard, alle verbintenissen aangaan, kredieten en leningen toestaan, zich voor derden borgstellen door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak. Kortom, zij mag alles doen wat verband houdt met bovengenoemd doel of kan bijdragen tot de realisatie ervan.

3 VGP Groep

3.1 Organisatiestructuur

Een organigram van de VGP Groep is opgenomen op de volgende pagina.

De entiteiten die in de onderstaande Groepsstructuur zijn opgenomen, met uitzondering van (i) VGP European Logistics S.à r.l. (de Joint Venture) en zijn respectievelijke dochtervennootschappen, (ii) VGP

MISV Comm. VA en (iii) de Vennootschap, zijn de **Dochtervennootschappen** van de Vennootschap. De Vennootschap bezit (rechtstreeks of onrechtstreeks) 100% van de aandelen in 55 dochtervennootschappen. VGP European Logistics S.à r.l. en zijn respectievelijke dochtervennootschappen, d.w.z. de entiteiten waarin de Vennootschap (rechtstreeks of onrechtstreeks) een deelneming van 50% aanhoudt (een deelneming van 52,55% voor de Duitse vastgoedmaatschappijen) zijn de **Joint Venture** van de Vennootschap. VGP MISV Comm. VA waarin de Vennootschap 43,23% aanhoudt is de **Verbonden Vennootschap** van de Vennootschap. De Joint Venture heeft 28 dochtervennootschappen.

3.2 Relatie met de Verbonden Vennootschappen de Joint Venture

De relatie met de Verbonden Vennootschap wordt beschreven onder punt 3.2.11.

De Joint Venture is een 50:50 partnerschap waarbij de Groep, naast mede-eigenaar te zijn, diensten van ontwikkelingsbeheer levert en handelt als activabeheerder en vastgoedbeheerder die eveneens verantwoordelijk is voor Facility Management en huurdiensten in verband met de portefeuilles. De Joint Venture is afgesloten voor een duurtijd van tien jaar met mogelijke verlengingen. De JVO (Joint Venture Overeenkomst) voorziet in de relevante mechanismen voor een georganiseerde exit indien de Joint Venture niet verlengd zou worden: de activa van de Joint Venture worden per openbaar opbod verkocht.

VGP NV en Allianz zijn contractueel overeengekomen om de controle te delen en hebben regelingen getroffen volgens dewelke beide partijen zijn overeengekomen dat beslissingen over de relevante activiteiten met de unanieme instemming van beide partijen moeten worden genomen (met dien verstande dat Allianz, naar eigen goeddunken, mag beslissen of de Joint Venture nieuwe activa zal verwerven ingevolge het voorkeurecht). In het eerste kwartaal van 2016, werd een koopovereenkomst van aandelen gesloten door de Emittent als verkoper en Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A., SAS Allianz Logistique S.A.S.U. en Allianz Benelux SA (samen **Allianz**) als koper met betrekking tot de verkoop van 50% van de aandelen in VGP European Logistics S.à r.l. die een deelneming omvatte van 100% in de Hongaarse vennootschappen VGP Hungary Kft, VGP Park Győr Kft (eigenaar van het VGP Park Győr) en VGP Park Alsonemedi Kft (eigenaar van het VGP Park Alsonemedi) (de **Vennootschap SPA**).

Onmiddellijk daarna hebben de Emittent en VGP CZ X a.s. (als verkopers) en VGP European Logistics S.à r.l. (als koper) een koopovereenkomst van aandelen gesloten met betrekking tot de verkoop van (i) een 100% deelneming in de Tsjechische vennootschappen VGP CZ V a.s. (eigenaar van VGP Park BRNO), VGP CZ VI a.s. (eigenaar van VGP Park Hradek nad Nisou), VGP CZ VIII a.s. (eigenaar van VGP Park Plzen) en TPO hala G2 a.s. (eigenaar van een deel van VGP Park Olomouc), (ii) een 100% deelneming in de Slowaakse vennootschap VGP Park Malckcy a.s. (voorheen VGP Slovakia a.s. genaamd) (eigenaar van VGP Park Malacky), (iii) een 94,9% deelneming in de Duitse vennootschappen VGP Park Bingen GmbH (eigenaar van VGP Park Bingen), VGP Park Berlin GmbH (eigenaar van VGP Park Berlin), VGP Park Höchststadt GmbH (eigenaar van VGP Park Höchststadt), VGP Park Hamburg GmbH (eigenaar van VGP Park Hamburg) en VGP Park Rodgau GmbH (eigenaar van VGP Park Rodgau) en (iv) een 94,9% deelneming in de Luxemburgse vennootschappen VGP Park Hamburg 2 S.à r.l. (VGP park Hamburg 2), VGP Park Frankenthal S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Frankenthal en VGP Park Bobenheim-Roxheim) en VGP Park Leipzig S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Borna) (de **Startportefeuille SPA**).

VGP European Logistics S.à r.l. is een holdingvennootschap die specifiek is opgericht om een joint venture aan te gaan met Allianz.

De transacties beoogd door de Vennootschap SPA en de Start Portefeuille SPA werden afgerond op 31 mei 2016. De Allianz-entiteiten die de aandeelhouders zijn van de Joint Venture behoren tot de bekende Allianz SE Groep, een van de meest toonaangevende verzekeringsgroepen ter wereld, die een sterk corporate governance beleid toepast op het management van de Joint Venture.

Met Allianz, heeft VGP een investeerder in logistiek vastgoed op lange termijn aangetrokken, die verder kijkt dan de economische cycli en die over de nodige financieringsmiddelen beschikt om mee te investeren in de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille en die het liquiditeitsrisico voor VGP aanzienlijk beperkt.

De Joint Venture stelt VGP in staat om zijn initieel belegde vermogen gedeeltelijk te hergebruiken wanneer dergelijke ontwikkelingen worden aangekocht door de Joint Venture en om deze gelden te

herbeleggen in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van verdere uitbreiding van de grondbank, wat VGP op die manier toelaat om zich te concentreren op zijn kern ontwikkelingsactiviteiten.

De doelstelling van de Joint Venture is om een platform van nieuwe, logistieke en industriële eigendommen van topkwaliteit te bouwen, met een belangrijke focus op uitbreiding in sleutelmarkten in Duitsland en in COE-markten met hoge groei teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Joint Venture streeft ernaar om, uiterlijk tegen mei 2021, de omvang van haar portefeuille te doen toenemen tot ongeveer EUR 1,7 miljard via de inbreng in de Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. De strategie van de Joint Venture zal dan ook voornamelijk een houdstrategie zijn en haar territoriaal toepassingsgebied en omvang zou kunnen worden uitgebreid ter ondersteuning van de toegenomen groei op de bestaande Joint Venture markten en ter ondersteuning van de verdere geografische expansie van de Groep, afhankelijk van een wederzijdse overeenkomst daartoe tussen VGP en Allianz.

Het onroerend goed van de Joint Venture wordt periodiek geëvalueerd door derde-deskundigen. Dit omvat onder meer halfjaarlijkse waarderungen van de activa van de Groep en de Joint Venture door de onafhankelijke taxateur Jones Lang LaSalle. Daarnaast, op het ogenblik van elke closing met de Joint Venture, vereist de Joint Venture over het algemeen een aparte waardering door een externe waarderingsexpert van alle activa die worden verkregen als onderdeel van dergelijke closing. Ten aanzien van iedere closing met de Joint Venture die Duitse activa omvat, vereist een van de financieringsbanken van de Joint Venture, i.e. Aareal Bank, een waarderingsverslag van dergelijke Duitse activa van Knight Frank.

3.2.1 Koopovereenkomsten van aandelen

De Vennootschap SPA en de Startportefeuille SPA, evenals de koopovereenkomst van aandelen afgesloten tussen de Emittent en de Joint Venture naar aanleiding van de Derde JV Closing (de **Lente Portefeuille SPA**) en de koopovereenkomst van aandelen afgesloten naar aanleiding van de Vierde JV Closing (de **Vierde JV Closing SPA**) bevat een aantal verklaringen en waarborgen toegekend door de Emittent aan de respectievelijke kopers en die in overeenstemming waren met de marktpraktijken. De maximum aansprakelijkheid van de Emittent voor inbreuken op de verklaringen en waarborgen toegekend in de koopovereenkomst van aandelen bedraagt ongeveer EUR 22,3 miljoen voor de Vennootschap SPA, tot EUR 276 miljoen voor de Startportefeuille SPA, tot 46,7 miljoen voor de Lente Portefeuille SPA en tot EUR 72 miljoen voor de Vierde JV Closing SPA. Deze beperkingen zijn slechts van toepassing op belangrijke verklaringen en waarborgen, terwijl de meeste andere waarborgen onderworpen zijn aan een drempel van 20% van deze bedragen. Op de datum van dit Prospectus heeft de Emittent geen enkele vorderingen ontvangen uit hoofde van deze koopovereenkomsten van aandelen.

3.2.2 Joint Venture Overeenkomst (JVO)

Ingevolge de JVO, hebben de Emittent en Allianz beiden het recht om twee vertegenwoordigers aan te duiden in het bestuursorgaan van de Joint Venture en een of twee vertegenwoordigers in het bestuur en de toezichthoudende organen van de dochtervennootschappen van de Joint Venture, in functie van de lokale regelgeving. De bestuurders aangeduid door VGP en door Allianz moeten steeds gezamenlijk handelen, terwijl de meeste belangrijke zaken steeds de voorafgaande toestemming van beide partijen aandeelhouders vereisen. Deze zaken omvatten: (i) het aanvaarden van de ontbinding of vereffening van de Joint Venture of een van diens dochtervennootschappen of voor een van deze vennootschappen een faillissement aanvragen

(behoudens tegenstrijdige voorziening in dwingende wetgeving), (ii) het initiëren van kapitaalopvragingen bij de aandeelhouders van de Joint Venture die niet voorzien zijn in het ondernemingsplan van dergelijke vennootschap, (iii) de verkoop of beschikking van vastgoed van projectvennootschappen, (iv) uitkeringen doen aan de aandeelhouders van de Joint Venture die niet in verhouding zijn met hun deelnemingen in de Joint Venture, (v) een wijziging doorvoeren aan de statuten van de Joint Venture of van een van diens dochtervennootschappen die niet in lijn is met de Joint Venture Overeenkomst, (vi) de aankoop van bijkomende onroerende goederen of oprichting van een dochtervennootschap door de Joint Venture of een van diens dochtervennootschappen en (vii) het aangaan van een joint venture, partnerschap of gelijkaardige overeenkomst door de Joint Venture of een van diens dochtervennootschappen.

De Joint Venture heeft een exclusief voorkooprecht (in overeenstemming met de voorwaarden zoals uiteengezet in de JVO) met betrekking tot het verwerven van de inkomsten genererende activa van de Groep gelegen in de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije en Slowakije. De Joint Venture is niet contractueel of wettelijk verplicht om de inkomsten genererende activa voorgesteld door VGP te verwerven. Daarom bestaat het risico dat de Joint Venture zou ophouden met het verwerven van afgewerkte activa van de Groep. Dit risico wordt echter beperkt door het feit dat specifieke investeringscriteria werden overeengekomen voor een investeringsperiode van verschillende jaren, die verzekeren dat, wanneer dergelijke criteria worden nageleefd, de Joint Venture in principe vereist is om de voorgestelde inkomsten genererende activa te verwerven. Indien de Joint Venture de afgewerkte activa niet verwerft, werden een aantal chronologische acties overeengekomen tussen de Joint Venture partners, die VGP uiteindelijk toelaten om de voorgestelde activa te verhandelen op de open markt, waardoor ze inkomsten uit verkoop kan genereren uit een andere bron dan de Joint Venture. Dit risico wordt verder beperkt door de sterke historische resultaten van VGP in de ontwikkeling van hoogwaardige logistieke gebouwen en de verhuur van deze gebouwen tegen aantrekkelijke huurprijzen en door het feit dat de Emittent een goede onderhandelingspositie heeft in zijn hoedanigheid van exploitant en beheerder van de portefeuille. In dit verband moet opgemerkt worden dat als Jan Van Geet, in zijn hoedanigheid van CEO van de Groep, niet langer voldoende tijd zou besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Joint Venture, Allianz vanaf de kennisgeving hiervan, de procedure tot verwerving van de voorgestelde inkomsten genererende activa kan stopzetten tot Jan Van Geet werd vervangen naar tevredenheid van Allianz. Een dergelijke tijdelijke stilstand van de beleggingsverplichting van Allianz kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeitspositie op korte termijn van de Groep.

De voornaamste potentiële aansprakelijkheid die de Groep heeft ten aanzien van de Joint Venture heeft betrekking op de activiteiten van ontwikkelingsbeheer ondernomen door de Groep in naam en voor rekening van de Joint Venture. VGP moet de resterende ontwikkelingspijplijn van de Joint Venture vooraf financieren. Dit omvat de prefinanciering van ontwikkelingsgrond die nog niet werd ontwikkeld evenals in aanbouw zijnde gebouwen via leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden. Na de verwerving van de ontwikkelde activa door de Joint Venture, zullen deze VGP-leningen worden terugbetaald uit de bijkomende bankschuld opgenomen door de Joint Venture wat VGP toelaat om deze opbrengsten te hergebruiken en toe te passen voor de financiering van de ontwikkelingspijplijn. Naast de opbrengsten uit de terugbetaling van de respectievelijke leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden, heeft VGP eveneens het recht op een extra betaling in overeenstemming met de overeengekomen marktwaarde van de door de Joint Venture verkregen activa bij de voltooiing, verminderd met de respectievelijke terugbetaalde lening voor ontwikkeling en

bouwwerkzaamheden. De Joint Venture heeft gepaste ondertekende kredietfaciliteiten ter beschikking voor de volgende 36 maanden om dergelijke ontwikkeling en bouwwerkzaamheden te herfinancieren bij de transactie van de afwerking en aankoop van de respectievelijke activa en heeft een investeringsportefeuille van ongeveer EUR 1,7 miljard.

Aangezien de Groep ten aanzien van de Joint Venture is aangewezen als ontwikkelingsbeheerder, zal hij verantwoordelijk zijn om te verzekeren dat alle ontwikkelingen worden gedaan binnen de initieel afgesproken bouwprijzen/budget. Ingeval de werkelijke kosten van de bouwwerkzaamheden hoger zouden zijn dan het initiële constructiebudget, zal dit een nadelige weerslag hebben op de bovengenoemde extra betaling en ingeval de werkelijke kosten van de bouwwerkzaamheden hoger zouden zijn dan de marktwaarde van het voltooide gebouw, zal dergelijk verschil volledig moeten worden gedragen door de Groep (op voorwaarde dat dit te wijten was aan de Groep). Op dit ogenblik bestaat er in dit kader geen uitstaande kwantificeerbare potentieel risico.

Na de Eerste JV Closing in mei 2016, de Tweede JV Closing in oktober 2016 en de Derde JV Closing in mei 2017, heeft de Joint Venture eind april 2018 bij de Vierde JV Closing 6 nieuwe parken van VGP verworven, bestaande uit 13 logistieke gebouwen en nog eens 5 nieuw voltooide gebouwen (in parken die eerder aan de Joint Venture werden overgedragen), voor een totale transactiewaarde van meer dan EUR 400 miljoen, resulterend in contante netto-opbrengsten van EUR 289,7 miljoen. Deze verwerving werd gefinancierd door de Joint Venture door het opnemen van haar bestaande kredietfaciliteiten voor een totaalbedrag van EUR 219,4 miljoen en de overblijvende balans werd gefinancierd met aandeelhoudersvermogen (EUR 99,2 miljoen, waarvan EUR 49,6 miljoen van VGP) en aandeelhoudersleningen (EUR 63,8 miljoen, waarvan EUR 31,9 miljoen van VGP). Na de betaling van de Vierde JV Closing heeft de Joint Venture toegezegde kredietfaciliteiten ter beschikking voor een totaalbedrag van EUR 351,8 miljoen. De totale uitstaande leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden bedroegen onmiddellijk volgend op de Vierde JV Closing op het einde van april 2018 EUR 62,6 miljoen in vergelijking met EUR 137,2 miljoen per 31 december 2017.

Eind juni 2018 had VGP contractuele toezeggingen voor de ontwikkeling van nieuwe projecten voor de Joint Venture voor een totaalbedrag van EUR 27,2 miljoen. De totale resterende investeringskost om de ontwikkelingspijplijn van de Joint Venture te voltooien en waarvoor er op datum van dit Prospectus geen contractuele verbintenissen werden aangegaan, zal naar schatting tot EUR 24,3 miljoen bedragen, afhankelijk van verdere specificaties en vereisten van toekomstige huurders. Gelet op de sterke groei van de Joint Venture, streven de Groep en de Joint Venture ernaar om twee closings te verwezenlijken tijdens elk boekjaar. Momenteel wordt er verwacht dat een tweede closing zal plaatsvinden rond eind november 2018.

Ingevolge de JVO zijn beide partijen overeengekomen om aanzienlijke beperkingen toe te passen op hun vermogen om de aandelen in de Joint Venture over te dragen aan derden. Indien een aandeelhouder zijn aandelen wenst over te dragen, heeft de andere aandeelhouder een voorkooprecht om deze aandelen onder de JVO aan te kopen. De Joint Venture Overeenkomst voorziet eveneens een lockup-periode van vijf jaar vanaf de datum van de closing, tijdens dewelke VGP zijn aandelen in de Joint Venture niet mag overdragen aan een andere partij dan aan zijn eigen verbonden vennootschappen. Voorts bevat de JVO bepalingen over de overdrachten van alle aandelen, die kunnen leiden tot de overdracht door VGP en door Allianz van al hun aandelen aan een derde. De JVO past het principe van de marktprijswaarde toe waardoor wordt verzekerd dat, als enige partij over het geheel of een deel van haar aandelen

wenst te beschikken, deze beschikking plaatsvindt tegen de geldende marktvoorwaarden, op voorwaarde dat de beschikking niet werd geactiveerd door een geval van wanprestatie onder de JVO waaraan niet is tegemoetgekomen binnen de overeengekomen periode.

Hoewel de Joint Venture als een joint venture is gestructureerd overeenkomstig IFRS 11 (en niet als een gezamenlijke operatie), voorziet de Joint Venture Overeenkomst in situaties waarin de gezamenlijke controle kan worden beëindigd, zoals bijvoorbeeld een sanctie in geval VGP er niet in slaagt om fondsen te verstrekken en in geval van een wijziging van wet- of regelgeving.

Indien de Emittent er niet in slaagt om fondsen te verstrekken aan de Joint Venture die werden toegezegd in overeenstemming met de bepalingen van de Joint Venture Overeenkomst (dit is voor de financiering van de relevante extra betalingen (indien van toepassing), de terugbetaling van leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling aan de Groep bij de verwerving door de Joint Venture van de voltooide activa, kapitaalsuitgaven in verband met herstellingen en onderhoud van dergelijke activa en de aankooprijks voor enige toekomstig voltooide activa die de Joint Venture zou verwerven of enige andere door Allianz of VGP vereiste financiering in overeenstemming met de JVO (zoals de vervanging van bankschulden) en erkend door een door een derde partij aangewezen financieel deskundige) dan heeft Allianz het recht hetzij om exclusief in te schrijven op drie maal het aantal aandelen dat het bedrag vertegenwoordigt van de fondsen die de Emittent niet heeft verstrekt, hetzij om zelf fondsen te verstrekken aan de Joint Venture tegen preferentiële interest bepalingen en terugbetalingsvoorwaarden. Bijvoorbeeld: Indien er vijfhonderd (500) uitgegeven aandelen zijn, en indien het standaard bedrag (het bedrag dat anderszins bijvoorbeeld door VGP zou zijn gefinancierd), gelijk is aan 2% van de reële marktwaarde van de Joint Venture, zal Allianz het recht hebben om in te schrijven op dertig (drie keer tien) nieuw uitgegeven aandelen van de Joint Venture en deze te verwerven (na een betaling ervoor in contanten), hetgeen gelijk is aan drie keer 2% van de uitstaande aandelen van de Joint Venture berekend op een basis onmiddellijk voorafgaand aan zulke verwatering van het belang van de Emittent. Als de voormelde gebeurtenis plaatsvindt, kan dit een invloed hebben op het vermogen van de Emittent de gezamenlijke controle over de Joint Venture te behouden en indien de Emittent niet in staat zou zijn om een financiering te vinden, zou dit een belangrijke impact hebben op het vermogen van de Emittent om voldoende dividendinkomsten uit de Joint Venture te genereren.

In het geval Allianz gehouden zou zijn om de Joint Venture te consolideren (bijvoorbeeld na een wijziging in boekhoudkundige regels of andere regelgeving) in zijn groep van vennootschappen, werd er uit hoofde van de Joint Venture Overeenkomst overeengekomen dat Allianz het recht heeft om de bestaande schuldfinanciering te vervangen door kapitaal, hetgeen zou kunnen leiden tot een verwatering van de Emittent indien de Emittent er niet in slaagt om zijn evenredig deel van het kapitaal te financieren. Echter, aangezien de schuldfinanciering van de Joint Venture zou worden vervangen door kapitaalfinanciering door Allianz op een 1:1 basis, zou in dergelijk geval de Netto-Actiefwaarde van het belang van de Emittent in de Joint Venture niet worden beïnvloed.

Als de voormelde gebeurtenis plaatsvindt, kan dit een invloed hebben op het vermogen van de Emittent de gezamenlijke controle over de Joint Venture te behouden en indien de Emittent niet in staat zou zijn om een financiering te vinden, zou dit een belangrijke impact hebben op het vermogen van de Emittent om voldoende dividendinkomsten uit de Joint Venture te genereren.

Vermits VGP optreedt als activabeheerder, ontwikkelingsbeheerder en als vastgoed- en huurbeheerder van de Joint Venture, brengen deze activiteiten terugkerende inkomsten op voor

VGP. Als een lid van de Groep zijn verplichtingen ingevolge een beheersovereenkomst wezenlijk zou schenden en daar binnen een bepaalde termijn na kennisgeving daarvan niet aan tegemoetkomt, of als de Emittent zijn exclusiviteitsverplichtingen onder de Joint Venture Overeenkomst m.b.t. het aanbieden van inkomsten genererende activa zou schenden, heeft Allianz het recht om alle beheersovereenkomsten met onmiddellijke ingang te beëindigen, om de Joint Venture Overeenkomst te beëindigen en/of om een calloptie uit te oefenen op alle aandelen die de Emittent aanhoudt in de Joint Venture tegen een betaling van een verlaagde aankoop prijs van 90% van de reële marktwaarde van deze aandelen. Het plaatsvinden van een van bovengenoemde gebeurtenissen kan een wezenlijke invloed hebben op het vermogen van VGP om voldoende dividendinkomsten uit de Joint Venture te genereren en/of om het gezamenlijke zeggenschap over de Joint Venture te behouden. Ingevolge de Joint Venture Overeenkomst mag VGP, die handelt als exclusief activabeheerder, ontwikkelingsbeheerder en beheerder van vastgoed en huurovereenkomsten ten aanzien van de Joint Venture, gedurende de duur van de Joint Venture Overeenkomst, niet toetreden tot een met de Joint Venture gelijkaardige en concurrerende joint venture en/of met de Joint Venture in concurrentie treden in enig land waar de Joint Venture of een van de dochtervennootschappen van de Joint Venture actief is.

Enige tekortkoming van de Joint Venture of van een van diens dochtervennootschappen ingevolge de leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden of uit hoofde van de aandeelhoudersleningen verstrekt door de Groep kunnen een negatieve invloed hebben op het vermogen van de Emittent om aan zijn verplichtingen onder de Obligaties te voldoen, maar zou op zichzelf niet resulteren in een Geval van Wanprestatie onder de Obligaties aangezien de Joint Venture niet kwalificeert als een Dochtervennootschap van de Emittent voor de toepassing van de Voorwaarden. De terugbetaling van andere aandeelhoudersleningen zal worden gedaan uit overtollige geldmiddelen gegenereerd door de verschillende projectvennootschappen van de Joint Venture.

Verder moeten potentiële beleggers er noot van nemen dat de Joint Venture Overeenkomst gesloten tussen de Emittent en Allianz onderworpen is aan verdere wijzigingen, of kan worden beëindigd tijdens de duurtijd van de Obligaties. Dit zou een negatieve invloed kunnen hebben op de financiële positie en inkomsten van de Emittent en derhalve op zijn vermogen om zijn verplichtingen onder de Obligaties te voldoen.

Voor meer details over de investeringen van de Joint Venture wordt verwezen naar toelichting 9 van het Jaarverslag 2017.

3.2.3 Promotie

Op het einde van de eerste tienjarige periode van de Joint Venture zal VGP recht hebben op een eenmalige promotie betaling. Deze promotie is gebaseerd op alle geldmiddelen vóór belastingen ontvangen van de Joint Venture tussen de datum van de closing en het verstrijken van de tienjarige periode van de Joint Venture en is gestructureerd op een dergelijke wijze die gewoonlijk van toepassing is op gelijkaardige transacties op de markt.

3.2.4 Overeenkomsten van activabeheer

VGP handelt als activabeheerder voor de Joint Venture en diens respectievelijke dochtervennootschappen. Als onderdeel van deze diensten, staat VGP in voor het standaard vennootschapsrechtelijke bestuur, het beheer van de financiering, bedrijfsplanning, verslaggeving, begroting, het beheer van fiscale en juridische zaken, controle, enz. VGP heeft

recht op een commissie voor deze diensten van activabeheer die berekend worden op basis van het geïnvesteerde eigen vermogen in de Joint Venture, aangepast voor enige toekomstige kapitaalbijdrage/-uitkering. De diensten van activabeheer worden vanuit Luxemburg verstrekt door een dochtervennootschap van VGP: VGP Asset Management S.à r.l.

3.2.5 Overeenkomsten van ontwikkelingsbeheer

De Joint Venture heeft VGP aangesteld als adviseur om de diensten van ontwikkelingsbeheer uit te voeren in verband met specifieke ontwikkelingsprojecten en onder specifieke voorwaarden. VGP heeft, in zijn hoedanigheid van adviseur, aanvaard om de diensten te presteren en de werkzaamheden uit te voeren zoals omschreven in de overeenkomst van ontwikkelingsbeheer in overeenstemming met het toepasselijk recht, de algemeen aanvaarde technologische regels en met alle gepaste zorg, aandacht en zorgvuldigheid zoals wordt verwacht van een vakkundige adviseur die ervaring heeft in het uitvoeren van diensten en werkzaamheden gelijkaardig aan de diensten en werkzaamheden voor projecten waarvan de omvang, het toepassingsgebied, het type en de complexiteit gelijkaardig is met het ontwikkelingsproject. De diensten uitgevoerd door VGP omvatten alle diensten en verrichtingen (met uitzondering echter in elk geval waarin hij de werkzaamheden zelf uitvoert) die vereist zijn om het ontwerp, de constructie en de voltooiing van het ontwikkelingsproject te verstrekken, zelfs als dergelijke diensten of verrichtingen niet uitdrukkelijk worden vermeld in de ontwikkelingsovereenkomsten.

De adviseur zal naar redelijkheid zijn uiterste best doen om te voorzien dat de voltooiing van het ontwikkelingsproject wordt bereikt tegen de verwachte datum van voltooiing van het project.

Als tegenprestatie voor het verstrekken van de diensten uit hoofde van de ontwikkelingsovereenkomst, zal de eigenaar aan de adviseur een commissie voor ontwikkelingsbeheer betalen die gebaseerd zal zijn op een overeengekomen uurtarief in overeenstemming met de zakelijkheidsvereiste (*"arm's length hourly rate"*).

3.2.6 Overeenkomsten van vastgoedbeheer

De Overeenkomsten van vastgoedbeheer die werden gesloten in verband met de dochtervennootschappen van de Joint Venture vermelden in detail welke diensten moeten worden verstrekt door VGP op het vlak van Facility Managementdiensten, Project Managementdiensten (die bijkomende kleinere verbeteringen aan bestaande gebouwen dekken), diensten van beheer van huurovereenkomsten, begroting, boekhouding en verslaggeving.

De commissies die VGP ontvangt voor zijn diensten zijn samengesteld uit een commissie voor vastgoedbeheer, die overeenstemt met de beheersvergoeding vermeld in elke respectievelijke huurovereenkomst en die varieert tussen 0% en 3% van de maandelijkse huurprijs. De commissie voor het Project Management is gebaseerd op de respectievelijke kosten van de verbeteringen aan het gebouw en omvat een structuur met een maximumcommissie van 4% voor kleinere verbeteringen, dalende tot 2% voor grotere verbeteringen. Ten slotte heeft VGP recht op een commissie in het kader van de verhuuractiviteiten voor elke nieuwe/verlengde huurovereenkomst die voortvloeit uit de rechtstreekse marketing van VGP. De commissie in het kader van de verhuuractiviteiten is gebaseerd op wat een derde vastgoedmakelaar gewoonlijk zou ontvangen, nl. tussen 12,5% en 25% van de jaarlijkse huurprijs van de respectievelijke huurovereenkomst. VGP zal slechts aansprakelijk zijn voor de kwalitatieve uitvoering van zijn

diensten en deze overeenkomsten voorzien geen specifieke kwantitatieve aansprakelijkheidsclausule.

3.2.7 Constructieve Verplichting

De Raad van Bestuur heeft een conservatief standpunt aangenomen met betrekking tot de financiële ondersteuning van de Emittent ten aanzien van de Joint Venture. Hoewel de Emittent geen enkele andere contractuele verplichtingen heeft naast de JVO, de Vennootschap SPA, de Startportefeuille SPA, de Lente Portefeuille SPA, de Vierde JV Closing SPA, de overeenkomsten van activabeheer, ontwikkelingsbeheer en vastgoedbeheer, heeft de Raad van Bestuur een conservatieve benadering aangenomen ten aanzien van de Joint Venture en heeft hij derhalve bepaald dat de Emittent een constructieve verplichting heeft ten aanzien van de Joint Venture, aangezien het goed functioneren van de Joint Venture van materieel belang is voor de realisatie van de verwachte meerwaarden. Gelet op de omvang van de portefeuille van de Joint Venture, zal VGP alle nodige maatregelen nemen om te verzekeren dat hij, voor zijn proportioneel aandeel in de Joint Venture, ervoor zal zorgen dat de Joint Venture zich steeds in een positie zal vinden waarin zij al haar verplichtingen kan nakomen, inclusief in verband met de toegezegde kredietfaciliteiten die van tijd tot tijd aan de Joint Venture beschikbaar worden gesteld. Dit houdt in dat uiteindelijk elke betaling die door de Joint Venture verschuldigd is aan de Groep, gedragen zal worden door de aandeelhouders van de Joint Venture, zijnde VGP en Allianz en dit in verhouding tot hun deelnemingen, of zal leiden tot de verwatering van VGP door Allianz overeenkomstig de bepalingen van de JVO of dat Allianz fondsen verstrekt aan de Joint Venture tegen gunstige interest- en terugbetalingsvoorwaarden. Op 30 juni 2018 vertoonden de "Beleggingen in joint ventures en verbonden vennootschappen" een positief saldo van EUR 221,0 miljoen (in vergelijking met EUR 143,3 miljoen op 31 december 2017, EUR 89,2 miljoen op 31 december 2016 en in vergelijking met een negatief saldo van EUR 103.000 op 31 december 2015 dat een weerspiegeling was van de kosten opgelopen door Snow Crystal S.à r.l. en SUN S.à r.l uit het vereffeningsproces waaraan beide vennootschappen waren onderworpen).

3.2.8 Bankfinanciering

De activa van de Joint Venture worden gefinancierd door middel van eigen vermogen, aandeelhoudersleningen en bankfinanciering.

Er werden geen specifieke regels vastgelegd in verband met het percentage van de totale leningen die verstrekt moeten worden door de aandeelhouders van de Joint Venture. De Joint Venture zal eerst worden gefinancierd door bankschulden. De financieringstekorten zullen vervolgens worden gefinancierd door de aandeelhouders van de Joint Venture via bijkomend eigen vermogen of bijkomende aandeelhoudersleningen naar verhouding van hun respectievelijke aandeelhouderschap (zoals uiteengezet in afdeling 3.2.10 van het onderhavige Deel VI (*Omschrijving van de Emittent*)).

EUR .000	31 dec 17	30 juni '18
Aandelenkapitaal (1)	277.231	427.094
Aandeelhoudersleningen van VGP	12.757	48.334
Aandeelhoudersleningen van AZ	11.539	43.942
Leningen voor Bouwwerkzaamheden en Ontwikkeling van VGP NV (2)	137.150	71.875
Financiële Schuld en lange termijn financiële schulden (3)	390.575	606.060
Overige schulden	84.095	115.261
Totaal aandelenkapitaal en passiva (4)	913.346	1.312.566

Geldmiddelen en kasequivalenten (5)	(22.933)	(44.410)
Netto financiële schuld (met inbegrip van leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkelingen van VGP) (6) = (2) + (3) + (5)	504.792	633.525
Gearing Ratio (Netto schuld/ Totaal vermogen en schulden van aandeelhouders) (7) = (6):(4)	55,3%	48,3%

Opmerking: De "overige schulden" hebben betrekking op schulden in verband met uitgestelde belastingen, gelddeposito's van huurders, inhoudingen van facturen van aannemers, handelsschulden, btw-schulden, toegerekende uitgaven en bepaalde andere te betalen lasten.

Voor de Tsjechische en Slowaakse activa werd in mei 2016 een initiële faciliteit van EUR 146,4 miljoen bekomen bij de bank Československá obchodní banka, as. (**CSOB**). CSOB is de Agent, Bemiddelaar en enige Uitlenende Bank van de faciliteit. Deze faciliteit werd verhoogd tijdens de maand april 2018 en op 30 juni 2018 bedroeg de toegezegde kredietfaciliteit EUR 298,3 miljoen. Het uitstaande bedrag dat werden opgenomen uit hoofde van de faciliteit bedroeg op 30 juni 2018 EUR 165,0 miljoen (EUR 105,6 miljoen op 31 december 2017). Het beschikbare niet-opgenomen bedrag uit hoofde van de faciliteit bedroeg derhalve EUR 133,3 miljoen op het einde van juni 2018. De vervaldatum van de faciliteit is 26 mei 2026.

Voor de Duitse activa werd een initiële faciliteit bekomen van EUR 368,2 miljoen bij de bank Aareal Bank AG. Aareal Bank AG is de Agent, Bemiddelaar en enige Uitlenende Bank van de faciliteit. Deze faciliteit werd verhoogd tijdens de maand april 2018 en op 30 juni 2018 bedroeg de toegezegde kredietfaciliteit EUR 628,0 miljoen. Het uitstaande bedrag dat werden opgenomen uit hoofde van de faciliteit bedroeg op 30 juni 2018 EUR 413,5 miljoen (EUR 262,6 miljoen op 31 december 2017). Het beschikbare niet-opgenomen bedrag uit hoofde van de faciliteit bedroeg derhalve EUR 214,5 miljoen op het einde van juni 2018. De vervaldatum van de faciliteit is 31 mei 2026.

Voor de Hongaarse activa werd een initiële faciliteit van EUR 35,1 miljoen bekomen bij UniCredit Bank Hungary. UniCredit Bank Hungary is de Agent, Bemiddelaar en enige Uitlenende Bank van de faciliteit. Deze faciliteit werd verhoogd tijdens de maand april 2018 en op 30 juni 2018 bedroeg de toegezegde kredietfaciliteit EUR 32,8 miljoen. Het uitstaande bedrag dat werden opgenomen uit hoofde van de faciliteit bedroeg op 30 juni 2018 EUR 28,8 miljoen (EUR 25,1 miljoen op 31 december 2017). Het beschikbare niet-opgenomen bedrag uit hoofde van de faciliteit bedroeg derhalve EUR 4,0 miljoen op het einde van juni 2018. De vervaldatum van de faciliteit is 26 mei 2026.

Deze drie kredietfaciliteiten zijn gewaarborgd door een zekerheid en hebben dezelfde zekerheidsstructuur als deze die van toepassing is op de eigen portefeuille van VGP, die voornamelijk een hypotheek is op alle activa.

Op 30 juni 2018 werden op de balans (IFRS) van de portefeuille van de Joint Venture vastgoedbeleggingen (bestaande uit de voltooide projecten, de in aanbouw zijnde projecten en ontwikkelingsgrond) geboekt ten belope van EUR 1.175,1 miljoen die in pand werden gegeven aan de banken.

Naast de informatie opgenomen in deze afdeling 3.2.8, is informatie over de financiering van de Joint Venture opgenomen in afdeling 1.2.1 van Deel II (*Risicofactoren*).

De toepasselijke convenanten zijn de volgende:

(i) **Duitse activa**

De respectievelijke projectvennootschappen, die kredietnemers zijn ingevolge de Aareal Bank kredietfaciliteit moeten verzekeren dat zij voldoen aan de volgende convenanten:

- Voorziene Dekkingsgraad voor Schuldaflossing gelijk aan of hoger dan 110%, getest op kwartaalbasis (31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december); en
- Lening/waarderatio gelijk aan of hoger dan 75% getest op jaarbasis (31 december).

De convenanten zijn berekend op een portefeuille-basis. De lening/waarderatio zal progressief afnemen tot 70% over de loop van de eerste vier jaar van de faciliteit.

Op 31 december 2017, 31 maart 2018 en 30 juni 2018 waren er geen schendingen van de convenanten. Op 30 juni 2018 bedroeg de Lening/Waarderatio (louter gebaseerd op voltooide gebouwen) 61,0% (tegenover de limiet van de convenant van 75%), in vergelijking met 62,9% op 31 december 2017.

(ii) **Tsjechische en Slowaakse activa**

De respectievelijke projectvennootschappen, die kredietnemers zijn ingevolge de CSOB-kredietfaciliteit moeten verzekeren dat zij voldoen aan de volgende convenanten:

- Dekkingsgraad voor Schuldaflossing gelijk aan of hoger dan 110% getest op een halfjaarlijkse basis (30 juni en 31 december); en
- Lening/waarderatio gelijk aan of hoger dan 75% getest op jaarbasis (31 december).

De convenanten zijn berekend op een portefeuille-basis. De lening/waarderatio zal progressief afnemen tot 70% over de loop van de eerste vier jaar van de faciliteit.

Op 31 december 2017, 31 maart 2018 en 30 juni 2018 waren er geen schendingen van de convenanten. Op 30 juni 2018 bedroeg de Lening/Waarderatio (louter gebaseerd op voltooide gebouwen) 60,7% voor de afgewerkte Tsjechische activa (in vergelijking met 59,3% op 31 december 2017) en 58,5% voor de afgewerkte Slowaakse activa (in vergelijking met 59,4% op 31 december 2017) (tegenover de limiet van de convenant van 75%).

(iii) **Hongaarse activa**

De respectievelijke projectvennootschappen, die kredietnemers zijn ingevolge de UniCredit Bank Hungary kredietfaciliteit moeten verzekeren dat zij voldoen aan de volgende convenanten:

- Voorziene Dekkingsgraad voor Schuldaflossing gelijk aan of hoger dan 115%, getest op kwartaalbasis (31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december);
- Dekkingsgraad voor Schuldaflossing gelijk aan of hoger dan 115%, getest op kwartaalbasis (31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december); en

- Lening/waarderatio gelijk aan of hoger dan 75%, getest op jaarbasis (31 december).

De convenanten zijn berekend op een portefeuille-basis. Op 31 december 2017, 31 maart 2018 en 30 juni 2018 waren er geen schendingen van de convenanten. Op 30 juni 2018 bedroeg de Lening/Waarderatio (louter gebaseerd op voltooide gebouwen) 63,5% (tegenover de limiet van het covenant van 75%), in vergelijking met 65,2% op 31 december 2017.

De bovenvermelde ratio's worden als volgt berekend:

- De voorziene Dekkingsgraad voor Schuldaflossing betekent 12 maanden toekomstgerichte huur (passing rent) als een percentage van de schuldaflossing waarbij de schuldaflossing betekent: het totale bedrag van de financiële uitgaven die verschuldigd en betaalbaar zijn, samen met een hoofdsom van de lening, verschuldigd en betaalbaar op de respectievelijke bankschuld gedurende enige berekeningsperiode waarvoor de huur (passing rent) werd berekend.
- De Dekkingsgraad voor Schuldaflossing betekent de Geldmiddelen die Beschikbaar zijn voor Schuldaflossing (of netto bedrijfsinkomsten) gedeeld door de schuldaflossing, waarbij schuldaflossing betekent: het totale bedrag van de financiële uitgaven die verschuldigd en betaalbaar zijn, samen met enige hoofdsom van de lening die verschuldigd en betaalbaar is op de respectievelijke bankschuld.
- Lening/waarderatio betekent de totale openstaande leningen gedeeld door de waarde op de open markt zoals gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige.

3.2.9 Uit hoofde van de kredietfaciliteiten toegelaten uitkeringen

De volgende uitkeringen door de Tsjechische en Slowaakse dochtervennootschappen van de Joint Venture zijn toegelaten uit hoofde van de CSOB-kredietfaciliteit:

- uitkering onder de vorm van een betaling van interest of hoofdsom ingevolge enige aandeelhouderslening;
- uitkering onder de vorm van een betaling van enige commissie van activabeheer aan de Groep ingevolge de Overeenkomsten van Vastgoedbeheer, de Overeenkomsten van Ontwikkelingsbeheer of de Overeenkomsten van Activabeheer; en
- uitkering onder de vorm van dividenden aan de Joint Venture;

telkens op voorwaarde dat dergelijke uitkering wordt gedaan van de balans of een specifieke rekening en dat geen geval van wanprestatie blijft voortbestaan op het ogenblik van dergelijke uitkering of dat geen geval van wanprestatie zou ontstaan ten gevolge van die uitkering. Bovendien kunnen de hoofdsommen en interesten in verband met de leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden verstrekt door de VGP aan de respectievelijke dochtervennootschappen van de Joint Venture met het oog op de financiering van de ontwikkeling en/of constructie van nieuwe gebouwen door dergelijke dochtervennootschappen van de Joint Venture zonder enige beperking worden betaald alvorens dergelijke nieuwe gebouwen geherfinancierd zijn door CSOB.

De dochtervennootschappen van de Joint Venture die activa aanhouden in Duitsland mogen, uit hoofde van de Aareal kredietfaciliteit, enige fondsen uitkeren die vrij blijven nadat ze al hun

contractuele verplichtingen ten aanzien van de financierende partijen hebben vervuld en op voorwaarde dat er geen tekortkoming blijft bestaan of zou resulteren uit de betaling en indien de lening/waarderatio minstens vijf procentpunten lager is dan het contractuele overeengekomen minimum.

De volgende uitkeringen door de Hongaarse dochtervennootschappen zijn toegelaten uit hoofde van de UniCredit Bank Hungary kredietfaciliteit:

- uitkering onder de vorm van een betaling van interesten of hoofdsommen ingevolge enige aandeelhouderslening, mits voorafgaande goedkeuring van de kredietverstrekker, met dien verstande dat dergelijke goedkeuring niet onredelijk kan worden geweigerd;
- uitkering onder de vorm van een betaling van enige commissie van activabeheer aan de Groep ingevolge de Overeenkomsten van Vastgoedbeheer, de Overeenkomsten van Ontwikkelingsbeheer of de Overeenkomsten van Activabeheer; en
- uitkering onder de vorm van dividenden aan de interim holdingvennootschap (VGP Hungary Kft), een dochtervennootschap van de Joint Venture

telkens op voorwaarde dat dergelijke uitkering wordt gedaan uit overtollige geldmiddelen en dat geen tekortkoming blijft bestaan of ontstaat ten gevolge van zulke uitkering. Bovendien kunnen de hoofdsommen en interesten in verband met de leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden verstrekt door de VGP aan de respectievelijke dochtervennootschappen van de Joint Venture met het oog op de financiering van de ontwikkeling en/of constructie van nieuwe gebouwen door dergelijke dochtervennootschappen van de Joint Venture zonder enige beperking worden betaald.

3.2.10 Aandeelhoudersleningen

De Aandeelhouders hebben de aandeelhoudersleningen verstrekt in verhouding tot hun totale belangen in de Joint Venture. Voor projectvennootschappen die Duitse activa aanhouden zal VGP 52,55% van de aandeelhoudersleningen verstrekken en zal Allianz hun respectievelijke 47,45% aandeelhoudersleningen toekennen. Voor alle overige projectvennootschappen zal VGP 50% van de aandeelhoudersleningen verstrekken en zal Allianz hun respectievelijke 50% aandeelhoudersleningen toekennen.

Naast de gebruikelijke aandeelhoudersleningen, verstrekt VGP 100% van de leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden aan de Joint Venture.

Op 30 juni 2018, waren de uitstaande aandeelhoudersleningen verstrekt door VGP aan de Joint Venture de volgende:

in EUR .000		31 dec '17	30 juni '18
VGP European Logistics S.à r.l.	Holding	11.539	43.942
VGP Park Rodgau GmbH	Duitse portefeuille	92	94
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Duitse portefeuille	89	2.068
VGP Park Hamburg GmbH	Duitse portefeuille	242	247
VGP Park Höchststadt GmbH	Duitse portefeuille	82	83
VGP Park Hamburg 2 S.à r.l.	Duitse portefeuille	91	167
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Duitse portefeuille	37	37
VGP Park Leipzig GmbH	Duitse portefeuille	75	229
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Duitse portefeuille	361	368
VGP Park DEU 3 S.à r.l.	Duitse portefeuille	150	153

VGP Park Berlin S.à r.l.	Duitse portefeuille		356
VGP Park Ginsheim S.à r.l.	Duitse portefeuille		304
VGP Park Wetzlar S.à r.l.	Duitse portefeuille		285
Aandeelhoudersleningen		12.757	48.334
VGP CZ VI a.s.	Tsjechische portefeuille	3.714	7.982
VGP Park Cesky Ujezd	Tsjechische portefeuille	3.603	212
VGP Park Olomouc 4 a.s.	Tsjechische portefeuille		3.925
VGP Park Jenec a.s.	Tsjechische portefeuille		5.333
VGP Park Usti Nad Labem	Tsjechische portefeuille		432
VGP Park Malacky a.s.	Slowaakse portefeuille	5.499	5.834
VGP Park Hamburg GmbH	Duitse portefeuille	3.219	11.665
VGP Park Hamburg 2 S.à r.l.	Duitse portefeuille	5.517	
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Duitse portefeuille	98.917	2.037
VGP Park Leipzig GmbH	Duitse portefeuille	9.099	10.491
VGP Park Berlin 2 S.à r.l.	Duitse portefeuille		20.447
VGP Park Wetzlar S.à r.l.	Duitse portefeuille		2.288
VGP Park Györ Kft	Hongaarse portefeuille	6.378	
VGP Park Alsonemedi Kft	Hongaarse portefeuille	1.204	1.230
Totaal leningen voor ontwikkelingen en bouwwerkzaamheden		137.150	62.559
TOTAAL		149.907	120.209

De aandeelhoudersleningen hebben een duurtijd van 120 maanden en kunnen op eerste verzoek op voorhand worden betaald. De leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden kunnen slechts op voorhand worden betaald op het ogenblik van de oplevering van het afgewerkte gebouw dat door dergelijke lening gefinancierd is.

De interestvoeten toegepast op de aandeelhoudersleningen zijn tussen 3,875% en 4,000% per jaar. Alle aandeelhoudersleningen zijn niet gewaarborgd door een zekerheid en achtergesteld aan bankschulden.

3.2.11 VGP MISV Comm. VA

VGP MISV Comm. VA werd opgericht bij het eerste openbaar aanbod van de Emittent en werd gebruikt als een structuur voor een management incentiveplan op lange termijn (“**VGP MISV incentive plan**”) waarbij de bestaande aandeelhouders VM Invest NV en Little Rock SA initieel een aantal van de VGP Gewone Aandelen die 5 procent vertegenwoordigen van het totale aantal Gewone Aandelen in VGP hebben overgedragen aan VGP MISV, een commanditaire vennootschap gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen als beherend vennoot. Op 30 juni 2018 bezat de Vennootschap 43,23% van de VGP MISV aandelen.

Op basis van de aanbeveling van het remuneratiecomité, heeft de Raad van Bestuur besloten om het bestaande VGP MISV incentiveplan af te bouwen vanaf het begin van 2018 en om een

nieuw incentiveplan op lange termijn op te stellen op basis van dezelfde principes van de VGP MISV incentive-structuur. Het nieuwe plan wijst winstdelende units toe (**Units**) aan de respectievelijke leden van het VGP-team (met inbegrip van het uitvoerend managementteam). Een Unit vertegenwoordigt het equivalent van 1 VGP-aandeel op basis van de nettovermogenswaarde. Na een initiële lock-up periode van 5 jaar, zal elke deelnemer de Units kunnen teruggeven tegen betaling van de proportionele groei van de nettovermogenswaarde van deze Units. Het aantal uitstaande Units (d.w.z. de toegezegde maar nog niet verworven Units) kan op geen enkel ogenblik hoger zijn dan 5% van de totale equivalente aandelen van de Vennootschap. Het nieuwe incentiveplan is van toepassing vanaf 2018 en zal geleidelijk aan worden opgebouwd naarmate het VGP MISV incentiveplan wordt afgebouwd, waardoor wordt gewaarborgd dat er op geen enkel ogenblik meer dan 5% van de totale equivalente aandelen van de Vennootschap wordt toegekend ingevolge zowel het oude als het nieuwe incentiveplan.

3.3 Managementovereenkomst met Little Rock SA

In april 2015 heeft de Raad van Bestuur een nieuwe managementovereenkomst goedgekeurd betreffende diensten verstrekt door sommige van VGP's belangrijkste managers. Naar aanleiding van deze beslissing werd Little Rock SA verantwoordelijk voor het dagelijkse, financiële en commerciële beheer van de Groep en wordt hij voor deze doelstellingen respectievelijk vertegenwoordigd door de CEO (de heer Jan Van Geet), CFO (de heer Dirk Stoop) en CCO (de heer Tomas Van Geet). Als tegenprestatie voor deze diensten heeft Little Rock SA het recht om een vaste vergoeding te ontvangen, een variabele vergoeding op korte termijn als aan bepaalde criteria is voldaan en een variabele vergoeding op middellange termijn van 5% van de winst vóór belastingen van de Groep op een geconsolideerde basis in ruil voor de verbintenis van Little Rock SA (en van de bovenvermelde managers) om het dagelijkse, financiële en commerciële beheer van de Groep te behartigen voor een bijkomende termijn van vijf jaar. De vaste vergoeding en variabele vergoeding op korte termijn zijn inbegrepen in het overzicht van de vergoeding van de CEO en het uitvoerend management die werden bekendgemaakt in het remuneratieverslag opgenomen in het Jaarverslag 2017 (pagina 47). De variabele vergoeding op middellange termijn voor 2017 goedgekeurd door de Raad bedraagt EUR 6.189.984 en werd volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van 2017.

Naar aanleiding van het tweede openbaar aanbod in oktober 2017, heeft Little Rock SA ermee ingestemd om eenzijdig af te zien van zijn recht op winstverdeling (d.w.z. de variabele vergoeding op middellange termijn) ingevolge de managementovereenkomst. Little Rock SA zal dus geen recht meer hebben op de vergoeding op middellange termijn voor de boekjaren 2018 en 2019 en de Vennootschap zal geen enkele verbintenissen of verplichtingen meer hebben ten aanzien van Little Rock SA met betrekking tot deze boekjaren 2018 en 2019. De openstaande bedragen met betrekking tot de boekjaren 2015, 2016 en 2017, die volledig werden opgenomen in de boekhouding van VGP op 31 december 2017, werden tijdens de eerste helft van 2018 vereffend (in tegenstelling tot de betaling van dergelijke bedragen aan een tarief van 1/3 per jaar).

4 Profiel van de VGP Groep

4.1 Activiteiten

4.1.1 Volledig geïntegreerd businessmodel



De Groep beschikt over een *inhouse* team dat alle activiteiten van het volledig geïntegreerde businessmodel beheert: gaande van de identificatie en de aankoop van grond tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contracten met potentiële klanten en het Facility Management van zijn eigen vastgoedportefeuille.

(i) Percelen grond

De eerste fase van het businessmodel is de identificatie van topliggingen voor logistieke projecten. De Groep focust op de aankoop van percelen grond met een omvang tussen 15 en 25 hectare, die bestemd zijn voor logistiek of licht industrieel gebruik. Grotere percelen grond maken de aanleg van VGP-parken mogelijk, wat schaalvoordelen oplevert evenals meer flexibiliteit in geval van toekomstige leegstand. Voor specifieke projecten, kunnen kleinere percelen grond (van ongeveer 5 hectare) tevens interessant zijn en indien deze goed gelegen zijn, is de Groep bereid om ook aanzienlijk grotere percelen te verwerven.

De Groep tracht te garanderen dat alle percelen grond overeenstemmen met zijn investeringscriteria (bijv. nabijheid van snelwegen en ringwegen, belangrijke logistieke toegang, de nabijheid van belangrijke stadscentra met levende concentratie- en productiehubs, openbaar vervoer, enz.). Hiervoor werkt de Groep nauw samen met verschillende lokale vastgoedmakelaars waarvan sommigen met de Groep een exclusiviteitsovereenkomst hebben afgesloten. Daarenboven heeft de Groep een kernteam met een intensieve vastgoedprospectiefunctie. Over het algemeen communiceert de Groep met lokale overheden en tracht het te garanderen dat zijn projecten door de betrokken gemeenschappen worden gesteund. Derhalve hebben leden van het managementteam regelmatig contact met de gemeenten en zijn ze op de hoogte van de lokale gevoeligheden, wat van essentieel belang is voor het verkrijgen van de vergunningen.

Het management en het team komen regelmatig samen om potentiële projecten te beoordelen. Eenmaal een project is goedgekeurd wordt een technische due diligence uitgevoerd. Als algemene regel geldt dat enige aankoop van grond vooreerst afhangt van de verkrijging van de bestemmings- en/of bouwvergunning voor logistieke activiteiten en de afwezigheid van enige andere belemmeringen zoals milieuaangelegenheden, infrastructuurwerken, enz. Elke beslissing om een nieuw perceel grond aan te kopen is onderworpen aan de goedkeuring van de CEO.

Voor juridische bijstand, het opstellen van overeenkomsten evenals de juridische due diligence van aankoopdoelen, vertrouwt de Groep op gerenommeerde lokale of internationale advocatenkantoren evenals op zijn *inhouse* juristen.

De Groep heet als beleid om percelen grond te verwerven die rechtstreeks in verband kunnen worden gebracht met bestaande infrastructuur. Binnen de grenzen van de percelen grond, voert VGP indien nodig infrastructuurwerkzaamheden uit. Deze infrastructuurwerkzaamheden zijn rechtstreeks gelinkt aan de ontwikkelde onroerende goederen.

(ii) Concept en ontwerp

VGP past strikte richtlijnen toe op het ontwerp van zijn gebouwen. De Groep maakt gebruik van een facility samenvatting met een detail van de minimumvereisten waaraan het gebouw zou moeten voldoen. Dit design verzekert dat het gebouw tijdens zijn levenscyclus voor verschillende doelen kan worden gebruikt.

Voor kwesties betreffende de architectuur en het ontwerp, werkt de Groep met een intern team dat indien nodig wordt ondersteund door verschillende toegewijde lokale externe architecten- en ontwerp kantoren.

Naast de standaard bouwvereisten van de Groep, kunnen bepaalde aanpassingen (zoals de lay-out, afwerking) worden aangebracht overeenkomstig de vereisten van de huurders. Het ontwerp evenals de technische omschrijving van de nodige infrastructuur voor de verrichtingen van de huurders wordt over het algemeen ontworpen door VGP zelf, in nauwe samenwerking met de technische adviseurs van de huurders zodat een grondig begrip van de klantenbehoeften wordt verzekerd.

(iii) Bouwwerken

Logistieke projecten van hoge kwaliteit worden voornamelijk gebouwd op een pre-huur basis (in dergelijk geval, in nauwe samenwerking met toekomstige huurders) en gedeeltelijk op eigen risico, zonder dat de gebouwen vooraf worden verhuurd. De gebouwen worden afgewerkt rekening houdende met de vereisten en specificaties van de toekomstige huurders maar altijd in overeenstemming met de geldende technische en kwaliteitsnormen van de Groep.

De Groep centraliseert de aankoop van materiaal en constructieonderdelen voor zijn gebouwen op elk van zijn lokale kantoren. De uitgebreide aankoopkracht versterkt de onderhandelingspositie van de Groep waardoor hij schaalvoordelen kan realiseren. In Duitsland, de Tsjechische Republiek en Slowakije, handelt de Groep voornamelijk als hoofdaannemer en organiseert hij de bouwwerken door rechtstreeks bepaalde aannemers aan te stellen voor specifieke onderdelen van elk gebouw, waardoor de nood om een hoofdaannemer te hebben wordt vermeden. In andere landen werkt de Groep samen met lokale algemene aannemers voor de coördinatie van de individuele bouwsites. De kosten controleurs van de Groep zijn verantwoordelijk voor de dagelijkse opvolging van de werkelijke kosten in vergelijking met de begrote kosten van de respectievelijke projecten.

(iv) Verhuur en marketing

De gebouwen worden over het algemeen verhuurd onder huurovereenkomsten op lange termijn aan huurders die actief zijn binnen de logistieke sector, de e-handel en/of de sector van de lichtproductie zoals de assemblage, herverpakking en de eindbehandeling van de goederen voordat zij naar de industriële klanten of kleinhandelaars gaan.

De Groep hecht veel belang aan de relaties met zijn rechtstreekse klanten. De commerciële kantoren zijn verantwoordelijk voor de contacten met de bestaande en potentiële huurders, de voorstellen en het monitoren van de vereisten van de huurders tijdens het bouwproces, tot de overhandiging van de panden.

(v) Portefeuille: verstrekte ondersteunende diensten

(a) Diensten van vastgoedbeheer en activabeheer

Vastgoedbeheerdiensten worden door de Groep uitsluitend verstrekt in verband met zijn eigen portefeuille en met de portefeuille van de Joint Venture, waarbij de respectievelijke vastgoedbeheervenootschap verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Daarenboven identificeert, controleert en beheert de vastgoedbeheerder, namens de Groep of de Joint Venture, de relatie met derde leveranciers.

Als onderdeel van de aangeboden diensten, voeren de VGP vastgoedbeheervenootschappen tevens diensten van Project Management uit. Deze diensten dekken de uitvoering van kapitaalverbeteringen en alle andere bouwwerkzaamheden zoals deze door de eigenaar van de gebouwen kunnen worden gevraagd. Deze diensten omvatten het hele spectrum van de Projectmanagementdiensten (zoals het toezicht op en de coördinatie van aannemers voor het ontwerp, de adviesverlening over het verkrijgen van vergunningen, de adviesverlening over de werkzaamheden en aanbestedingen die hiermee verband houden).

Als onderdeel van de vastgoedbeheerdiensten, verstrekt VGP eveneens huurdiensten. De commerciële afdeling van de Groep is verantwoordelijk voor alle aspecten van de uitvoering en handhaving van de huur en huurovereenkomsten, ook namens de Joint Venture en diens dochtervenootschappen, evenals voor de dagelijkse samenwerking met de huurders.

De activabeheerfunctie werd in 2016 gecreëerd als onderdeel van de diensten die aan de Joint Venture werden verstrekt en omvat het verlenen van advies en aanbevelingen aan de Joint Venture en diens dochtervenootschappen over het activabeheer en de strategie van de Joint Venture. De activabeheerder verstrekt verder advies en aanbevelingen met betrekking tot een gepaste mix van huurders, de uitvoering van een huurstrategie waarbij de kasstromen beantwoorden aan de portefeuillebehoefte en het beheer van zowel kapitaal- als bedrijfsuitgaven. Als onderdeel van de verstrekte diensten, is VGP verantwoordelijk voor de standaard bedrijfsadministratie van de financiering, de bedrijfsplanning, de rapportage, de begroting, het beheer van fiscale en juridische zaken, het toezicht, enz. De diensten van activabeheer worden verstrekt door de dochtervenootschap VGP Asset Management S.à r.l., die handelt vanuit Luxemburg. Als tegenprestatie voor de diensten van activabeheer heeft VGP recht op een vergoeding voor het activabeheer, waarvan de berekening gebaseerd is op geïnvesteerd eigen vermogen in de Joint Venture, aangepast voor eventuele toekomstige kapitaalbrengen / uitkeringen.

(b) Facility Managementdiensten

Facility Managementdiensten worden door SUTA uitgevoerd in de Tsjechische Republiek en zijn gericht op het leveren van facility managementdiensten, waaronder verschillende acties zoals het algemeen onderhoud, het onderhoud van gas- en elektriciteitsvoorzieningen, het meten van meetapparatuur, de rapportage over tekortkomingen, het toezicht op schoonmaakwerkzaamheden, enz. Tijdens 2016 heeft VGP een strategische herpositionering ondernomen van het SUTA facility management binnen de VGP Groep. In het verleden, heeft SUTA facility managementdiensten verstrekt aan een groot aantal externe klanten. Gelet op de sterke groei van de eigen portefeuille en van deze van de Joint Venture, werd in 2017 beslist om alle diensten aan derden te verminderen en om zich voortaan voornamelijk te focussen op de portefeuilles van de Groep en van de Joint Venture en op een beperkt aantal derde partijen. In Duitsland worden facility managementdiensten verstrekt door FM Log.

In andere landen waar er geen lokaal facility managementteam werd opgericht, doet de Groep beroep op facility managementdiensten van externe vennootschappen om deze activiteiten uit te voeren.

4.2 Uitbreiding naar Italië en de Benelux

4.2.1 Achtergrond en beweegredenen

De Groep heeft als doelstelling om een toonaangevende pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar te worden die eigenaar en beheerder is van hoogwaardig logistiek en licht industrieel vastgoed. Om dit te verwezenlijken, heeft VGP tijdens de afgelopen jaren de verschillende geografische gebieden herzien waarin de Groep actief wenst te zijn. Een van de belangrijkste redenen om naar verschillende markten te kijken, was dat dergelijke markten groeimogelijkheden op lange termijn zouden aanbieden. VGP bekijkt de opties om nieuwe markten te betreden als onderdeel van zijn algemene strategie om een pan-Europese ontwikkelaar te worden. Het tijdstip waarop de nieuwe markten zullen worden betreden, zal onder meer worden bepaald door aantrekkelijke marktopportunities die op deze respectievelijke markten worden geïdentificeerd.

Dit leidde tot de toetreding tot de Duitse markten in 2013, waar VGP een sterke lokale aanwezigheid kon vestigen. Dit werd eind 2015 vervolgd met het toetreden tot de Spaanse markt, waar kantoren werden geopend in Barcelona.

In 2018 werden de eerste stappen gezet om toe te treden tot de Nederlandse en Italiaanse markten met de opening van een Benelux kantoor in Antwerpen (België) en met de opening van een kantoor in Milaan (Italië).

De Nederlandse logistieke markt is een van de meest volwassen en gevestigde markten in Europa. Dit komt voor een groot deel door de doorgangfunctie die Nederland heeft voor het Europese continent. Vanuit de zogenaamde '*mainports*' in het westen van het land - voornamelijk de luchthaven Schiphol Amsterdam en de Haven van Rotterdam - naar de consumentenmarkten op het Europese continent, werd een sterke cluster van distributiecentra gevormd. De belangrijkste triggers hiervoor, zijn het feit dat Nederland een goed ontwikkelde infrastructuur heeft en geografisch goed gelegen is om veel van de belangrijkste consumentenmarkten in Europa te bedienen. Andere belangrijke factoren zijn de meertaligheid

van de bevolking en de positieve bedrijfsomgeving, met een goed ontwikkelde logistieke sector, een flexibel douanestelsel en relatief lage vennootschapsbelastingen. (Bron: CBRE)

Toen VGP in 2015 tot deze markt toetrad, vertoonde de Italiaanse markt vergelijkbare marktkenmerken als de Spaanse markt. De Italiaanse economie vloeit voort uit een economische crisis waarbij de ontwikkelingsactiviteiten de afgelopen jaren werden teruggeschroefd.

De beperkte beschikbaarheid van bestaande klasse A gebouwen, evenals het feit dat speculatieve ontwikkeling zeldzaam is, wordt weergegeven in het bedrag *built-to-suit* transacties die de afgelopen jaren werden geregistreerd en waarvan wordt verwacht dat ze de markt in de toekomst zullen domineren. De eisen van de huurders zijn zeer specifiek, zoals nieuwe inrichtingen, waaronder mezzanines voor toeleveringsketens of "*fingers*" voor koerier-, express- en vrachtmaatschappijen. 3PL, e-handel en kleinhandelaars (mode, voeding en farmaceutica) zijn de meest actieve sectoren. De eisen van e-handel-exploitanten creëren in het bijzonder twee hoofdmakten: enerzijds grote hubs gelegen in strategische gebieden buiten de steden en die gemakkelijk toegankelijk zijn voor infrastructuur; anderzijds de *last mile market* met zijn specifieke technische kenmerken en planten, zoals gebouwen met gecontroleerde temperatuur voor de voedings- en farmaceuticasectoren. (bron: Cushman & Wakefield)

4.2.2 Ontwikkelingspijlijn

De Groep heeft zijn eerste percelen in Nederland verworven door de aankoop van een perceel van 267.013 m² in de regio Nijmegen en heeft daarnaast momenteel een bijkomend aantrekkelijk perceel geïdentificeerd (van 83.000 m²) waarvoor de onderhandelingen de laatste fases zijn ingegaan. VGP verwacht dit perceel te verwerven voor het einde van dit jaar. In Italië werden intentieverklaringen ondertekend met het oog op de verwerving van een perceel van 247.000 m² in Milaan, van een perceel van 179.000 m² in Verona en van een perceel van 130.000 m² gelegen in de regio Bergamo. VGP verwacht dat het deze percelen nog voor het jaareinde zal kunnen verzekeren.

VGP verwacht dat het de ontwikkeling van zijn eerste gebouw in Nederland tegen het einde van 2018 zal kunnen aanvatten.

4.3 Belangrijkste markten

Het algemeen marktoverzicht omschrijft de geografische en vastgoedmarkten waarin VGP actief is en verstrekt een update over de huidige marktomstandigheden. Logistiek vastgoed is een belangrijk element in moderne distributieketen-processen. Deze omvatten de waardestroom van rauwe materialen en afgewerkte goederen van leveranciers, het bewaren en afhandelen van producten, distributie aan industriële en handelsklanten, en aanverwante diensten, zoals *picking*, terugkeerbeheer, verpakking en commerciële activiteiten. Als gevolg van globalisatie zijn distributieketen-processen complexer geworden en, ingevolge de eisen van klanten, nog sneller. Dit gaat gepaard met een toenemende transparantie inzake gegevens. Grote trends zoals 'Big Data' en het '*Internet of Things*' zullen een impact hebben op logistiek vastgoed en de vraag van gebruikers naar flexibele, modern uitgeruste 'benetwerkte' en modulaire ruimtes zal blijven groeien.

Het wereldwijde economisch herstel is volop bezig en zal naar verwachting in 2018 een aanzienlijk momentum krijgen. Op het niveau van de eurozone, wordt een economische groei voorspeld van 2,4% in 2018. Deze bedroeg 2,7% in 2017. Wat voor dit herstel anders is, is dat de groei universeel is en sneller plaatsvindt in Europese landen. Binnen de MOE, vertoont Roemenië de snelste groei met 7% in

2017. In Polen wordt een stijging met 3,5% verwacht in 2018 en met 2,7% in 2019. Ondanks het feit dat de kleinere economieën sterk groeien, is een versnelling in de grote landen zoals Duitsland (2.6%) en Nederland (2.4%) erg belangrijk voor de algehele gezondheid van de Europese economie. (Bron: BNP Paribas Real Estate)

De Europese markten van opslagloodsen blijven in 2018 sterk presteren. De Europese markt van opslagloodsen begon 2018 met een aanhoudende sterke vraag en een historisch lage leegstand, met een totale Europese leegstand dat zich momenteel ruim onder de 5% bevindt. De groeiende vraag naar stedelijke opslagloodsen, die deels te wijten is aan de toename van de e-commerce, stimuleert de behoefte om het gebruik van industrieterreinen in sommige grote steden te intensiveren, wat de ontwikkeling van bepaalde verhoogde opslagloodsen met meerdere verdiepingen of *multilevel* opslagloodsen zou kunnen bevorderen. Aangezien de vraagniveaus nog steeds grotendeels worden gedreven door structurele veranderingen in de toeleveringsketens, worden er geen onmiddellijke vertragingen van de activiteit verwacht. De gemiddelde huurprijsontwikkeling van eersteklas opslagloodsen steeg gedurende het eerste kwartaal van 2018, hoewel deze nog steeds fragmentarisch bleef, en zal naar verwachting verder toenemen tijdens de rest van het jaar, met een groeiend aantal markten met stijgende eersteklas huurprijzen. (Bron: Jones Lang LaSalle)

De logistieke markten in Europa blijven snel uitbreiden. 2017 vertoonde een sterke groei van zowel nieuwbouw als transactievolumes in vergelijking met het voorgaande jaar. Nagenoeg alle voorraadruimte is opgenomen: de netto absorptie in de Tier 1 markten, die stabiel is op ongeveer 10 miljoen m² per jaar van 2014 tot 2016, overschreed 13,5 m² in de eerste negen maanden van 2017. Nu de markt een zeer beperkte beschikbaarheid van grootschalige moderne opslagruimte vertoont, heeft de huurgroei zich gestabiliseerd en verder over de Europese markten verspreid. Er wordt verwacht dat tophuren in belangrijke logistieke hubs gemiddeld met 2,5% zullen toenemen in 2018 en in sommige landen zelfs aanzienlijk meer. (Bron: CBRE)

De consumentenuitgaven zijn het snelste gegroeid sinds voor de wereldwijde financiële crisis, waardoor de kleinhandel zijn positie als belangrijkste drijvende kracht achter de logistieke markten in de regio versterkt. E-handel in het bijzonder is een vraagversneller omdat de afhandeling van een online besteld product tot drie keer meer ruimte vereist dan een traditionele verkoop. In het Verenigd Koninkrijk kan ongeveer 1/3 van alle logistieke benutting momenteel worden toegeschreven aan de afhandeling van online verkopen, met Duitsland, Frankrijk en andere belangrijke markten op de hielen. (Bron: CBRE)

Desalniettemin blijven de traditionele verkopen in de kleinhandel de hoeksteen van de logistieke marktprestaties. De integratie van kleinhandel- en logistieke vastgoedoplossingen evolueert, waarbij *e-tailers* op zoek zijn naar fysieke verkooppunten en waarbij traditionele detailhandelaren hun online kanalen versterken en hun opslagruimte-voetafdruk herstructureren. Verkooppunten zijn in toenemende mate een middel om klanten aan te trekken en te behouden en om verkoop te genereren, zowel via winkels als via online kanalen. Daarom moeten de toeleveringsketens worden aangepast. (Bron: CBRE)

Nu de logistieke terreinen vaker gebruikt worden voor de duurzame kleinhandel van goederen, verschuift het gevechtsfront van de herstructurering zich naar snel bewegende consumptiegoederen. Supermarktketens zijn actief geweest op het vlak van het moderniseren van hun magazijnennetwerken en het verkennen van online kanalen. Dit zorgde voor een toenemende gebruikersvraag, een trend die naar verwachting zal voortduren in 2018. (Bron: CBRE)

VGP is actief in Duitsland, Spanje en in een aantal Centraal-Europese landen, met de belangrijkste focus op de Tsjechische Republiek. Naast de Tsjechische Republiek, is VGP tevens actief in de volgende perifere

landen: Slowakije, Hongarije, Roemenië en Letland. Gelet op de kleine omvang van de activiteiten in de Baltische landen, heeft VGP de intentie om, zodra het Letse park een volwassen stadium heeft bereikt, d.w.z. volledig ontwikkeld is, dit park te koop aan te bieden tegen aantrekkelijke marktprijzen. Dit is in lijn met de verkoop van het VGP Park Nehatu (Estland) die plaatsvond in september 2017 en die de verkoop van 5 moderne logistieke gebouwen dekte met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 77,000 m². In 2018 werd de Groep actief in Nederland en Italië en naar verwachting zal het zijn eerste ontwikkeling in Nederland aanvatten tegen het einde van 2018. Momenteel heeft VGP drie toplocaties in Italië geïdentificeerd: 1 perceel gelegen in Milaan, 1 in Verona en 1 in de regio Bergamo en VGP verwacht dat het deze percelen nog voor het jaareinde contractueel zal kunnen verzekeren.

VGP heeft een aantrekkelijk aanbod ontvangen van een externe investeerder en overweegt momenteel om het Mango-gebouw gelegen in Barcelona (Spanje) te verkopen. De opbrengsten van deze verkoop zouden geschat worden op een bedrag tussen EUR 145 en 150 miljoen. De transactie is onderworpen aan een due diligence procedure en aan de succesvolle onderhandelingen met de investeerder.

De markten waarin de Groep actief is zijn blootgesteld aan lokale en internationale concurrentie. In principe zijn er 4 types concurrenten: kleine lokale spelers, grote gevestigde vastgoedspelers, occasionele nieuwe vastgoedspelers en verhuurvennootschappen.

In de Tsjechische Republiek komt de concurrentie voornamelijk van grote gevestigde vastgoedontwikkelaars. Deze ontwikkelaars hebben grondbank posities en hebben projecten en bedrijfsparken gevestigd in de Tsjechische Republiek. De grootste concurrenten tussen hen zijn: CTP Invest, P3, ProLogis, Goodman en Pannatoni. Daarnaast zijn er een aantal investeringsfondsen die bestaande voorraad van ontwikkelaars hebben gekocht en die van tijd tot tijd een huurder kunnen verliezen en de daaruit voortvloeiende leegstand op de markt kunnen bevorderen. De grootste concurrenten tussen hen zijn Segro en Heitman.

Wat de markten betreft waarop de Groep actief is: ProLogis, Segro, Goodman en Pannatoni zijn enkele van de grootste marktspelers op de Europese markten. Geen van bovenvermelde ontwikkelaars heeft echter een dominante positie op de Europese markt als geheel.

In Duitsland, de grootste VGP-markt, zijn een aantal regionaal lokale ontwikkelaars actief, die hun eigen respectievelijke Länder ontwikkelen.

De verschillende vastgoedvennootschappen hebben gewoonlijk verschillende ondernemingsmodellen. Terwijl de grote vastgoedspelers zich gewoonlijk zullen richten op "big box" logistieke panden, d.w.z. grote gebouwen > 50,000 m², is VGP actief in een nichemarkt die zich richt op kleinere gebouwen 5.000 m² - 20.000 m² (tot ongeveer 50.000 m² in Duitsland) waarvoor een grotere interesse bestaat vanwege de eindgebruikers. VGP heeft ervaren dat dit model beter bestand is tegen de economische terugval van de laatste jaren.

4.3.1 De logistieke vastgoedmarkt in Duitsland

(i) Economisch overzicht

De economische omstandigheden voor de Duitse commerciële vastgoedbeleggingsmarkten bleef uniform positief tijdens 2017. Naast de aanhoudende lage interestvoeten, zorgden een bloeiende economie en sterke verhuurmarkten voor een sterke vraag naar investeringsproducten.

Het essentiële criterium voor investeerders is en blijft de waarschijnlijke stijging van de interestvoeten, en de gevolgen die deze stijging zouden kunnen hebben op de investeringsmarkt. 2017 was immers de tiende verjaardag van de start van de laatste

grote financiële crisis en de Europese Centrale Bank blijft, althans wat het monetair beleid betreft, in een crisismodus met een nultariefbeleid. Tegelijkertijd heeft de ECB op zijn minst gesignaleerd dat het zijn exit-strategie zal beginnen uitvoeren - door het aankoopvolume van staats- en bedrijfsobligaties vanaf januari 2018 te halveren van EUR 60 miljard momenteel EUR 30 miljard per maand. Hoe we deze beslissing ook interpreteren, betekent dit volgens ons een eerste stap in de richting van normalisering van het monetair beleid in de eurozone. Vóór midden/eind 2019 wordt echter geen wijziging van de interestvoeten verwacht. De vraag is nog steeds aanwezig en intact, en wordt gevoed door de belangrijke kloof in rendementen die nog steeds bestaat tussen vastgoed- en overheidsobligaties. Deze kloof zal op middellange termijn kleiner worden, maar dit zal worden veroorzaakt door stijgende obligatierendementen, eerder dan door dalende vastgoedrendementen. Het lijkt redelijk om aan te nemen dat, met een verdere verkleining van de kloof, en wanneer het verschil tussen de twee veel kleiner wordt dan op dit ogenblik, het punt zal worden bereikt dat vastgoed niet langer in verhouding lijkt te staan met de risico's met betrekking tot obligaties. Waarschijnlijk zullen "traditionele obligatiebeleggers" zoals verzekeraars dan weer hun aandacht meer richten op de obligatiemarkt en minder focussen op de vastgoedmarkt.

Het transactievolume op de Duitse commerciële vastgoedmarkt bedroeg ongeveer EUR 56,8 miljard, wat niet alleen overeenstemde met het vorige record in 2015 na twee slechts twee jaar, maar dit met EUR 1,7 miljard overschreed. In vergelijking met 2016, vertegenwoordigt dit een stijging met 7%. Dit is een opmerkelijk resultaat gelet op de uitvoerige berichtgeving over het aanbodtekort en de gestegen prijzen.

Het afgelopen jaar werd gekenmerkt door een schaarste aan producten, wat vooral zichtbaar was in het vastgoedsegment van de kantoren. Als gevolg hiervan, keerden investeerders zich naar markten buiten de Big 7 - hun aandeel bedroeg op het einde van het jaar ongeveer 21% -, terwijl meer investeerders zich richtten op de zoektocht naar rendement en aantrekkelijke investeringsopportuniteiten in projectontwikkelingen, hoewel deze voornamelijk worden gevonden in de Big 7. Deze zogenaamde *forward deals* voor individuele transacties verdubbelde binnen de twee jaar in volume en waren goed voor 12% van het totale transactievolume. De meeste van deze projectontwikkelingen werden reeds verhuurd, maar deze tendens lijkt zeker een bepaalde aanvaarding van een groter risico weer te geven. (Bron: Jones Lang LaSalle).

(ii) **Opslag- en logistieke markten**

De benutting van logistieke ruimte in Duitsland overschreed opnieuw 6 miljoen m²

Op de Duitse opslag- en logistieke markt was er in 2017 een benutting van ongeveer 6,5 miljoen m² (eigenaars - bezetters - huurders), waardoor de grens van 6 miljoen m² voor het derde opeenvolgende jaar werd overschreden. Hoewel de benutting 3% lager was dan het recordniveau van het vorige jaar (ongeveer 6,7 miljoen m²), lag de prestatie in 2017 nog steeds 15% boven het gemiddelde van de jaren 2012-2016 en ongeveer een derde hoger dan het gemiddelde op lange termijn van de jaren 2007-2016. De benutting door eigenaars-bezitters daalde op jaarbasis met 7%, terwijl de benutting voor verhuur bijna stabiel bleef op -1%. Vanwege de positieve economische omstandigheden en de aanhoudende hoge vraag naar ruimte, verwachten we voor 2018 een vergelijkbaar niveau van benutting.

“Big 5” benutting blijft op een hoog niveau

In 2017 werd ongeveer 2,03 miljoen m² benut in de “Big 5” agglomeraties (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München). Hoewel dit 3% minder was dan in 2016, lag dit 6% boven het gemiddelde op 5 jaar en zelfs 17% boven het gemiddelde op 10 jaar. Terwijl de benutting voor de verhuur 18% boven het gemiddelde op 5 jaar lag, was de benutting door eigenaars-bezitters ongeveer 30% lager.

Op jaarbasis steeg de benutting in de regio's Düsseldorf (49%) en Frankfurt (14%), in Berlin bleef het stabiel, maar er was een daling in de regio's Hamburg (-31%) en München (-14%). De hoogste benutting werd geregistreerd in de regio Frankfurt (652.000 m²), die Hamburg (460.000 m²) op de tweede plaats met 42% overtrof. Berlijn volgde op de derde plaats met 420.000 m². Vijf van de zes grootste deals van het jaar in de “Big 5” werden geregistreerd in de regio Frankfurt, waaronder de verhuur van meer dan 54.000 m² in Butzbach aan Bosch, van net onder 40.000 m² in Trebur aan Kraftverkehr Nagel en meer dan 35.000 m² in Gross-Gerau aan Gorilla Sports. Ongeveer 40% van de totale benutting was toe te schrijven aan bedrijven in de distributie/logistieke sector, waarbij de omvang van de deal gemiddeld 6.500 m² bedroeg. Het aandeel dat aan kleinhandelaars toewijsbaar is, bedroeg 23%, waarbij de omvang van de deal gemiddeld 4.000 m² bedroeg. 22% van de totale benutting werd gegenereerd door fabrikanten, met een gemiddelde omvang van de deal van 3.500 m².

Op jaarbasis was er een lichte daling in de benutting in de categorie ≥ 5.000 m² (-5%). 744.000 m² of 54% van de benutting in deze omvangcategorie was toe te schrijven aan nieuwbouw/projectontwikkelingen.

Binnen de "Big 5", bestaat er nog steeds een beperkt aanbod van moderne opslagruimte en logistieke ruimte die op korte termijn beschikbaar is. In 2017 werd ongeveer 1 miljoen m² opslagruimte afgewerkt in de "Big 5", waarvan slechts 16% nog beschikbaar was op het ogenblik van de voltooiing, en slechts een derde van de huidige aanbodpijplijn van ongeveer 630.000 m² is nog beschikbaar.

Tophuren blijven stabiel

Tophuren voor opslagruimte in de omvangcategorie ≥ 5.000 (m²) in de "Big 5" bleef in 2017 stabiel ten opzichte van 2016. De hoogste huur van EUR 6,75/m²/maand werd verwezenlijkt in de regio München, gevolgd door regio's Frankfurt (EUR 6,00/m²/maand), Hamburg (EUR 5,60/m²/maand) en Düsseldorf (EUR 5,40/m²/maand). De meest redelijk geprijsde top ruimte lag in Berlijn, waar tophuren EUR 5.00/m²/maand bedroegen.

Tweede beste jaar ooit buiten de “Big 5”

Met 4,46 miljoen m², lag de benutting buiten de “Big 5” agglomeraties¹ bijna op hetzelfde niveau als het vorige jaar, dat het recordjaar 2016 volgde met slechts een verschil van 112.000 m². Daarom vertoonde 2017 de tweede beste prestaties over de afgelopen 10 jaar, met 20% boven het gemiddelde op 5 jaar en 42% boven het gemiddelde op 10 jaar.

¹ Omvat enkel ruimtes groter dan 5.000 m² in deze regio's.

Ongeveer 3/4 van alle benutting was toe te schrijven aan nieuwbouw/ontwikkelingsprojecten buiten de "Big 5" agglomeraties, wat meer is dan in de "Big 5" zelf.

De hoogste benutting vond opnieuw plaats in het Ruhrgebied. Met bijna 550.000 (m²), stemde dit overeen met 12% van de totale benutting buiten de "Big 5". Hoewel het ver achterbleef ten opzichte van de uitzonderlijke recordprestaties van het vorige jaar (1,05 miljoen m²), was het nog steeds het tweede beste resultaat van de afgelopen 10 jaar. Dit werd gevolgd door de regio's Hannover/Brunswick (374.000 m²) en Mönchengladbach (353.000 m²). Deze laatsten genoten van grootschalige verhuur aan Amazon (ongeveer 140.000 m²) en de logistieke vennootschap Rhenus, die in totaal 120.000 m² op twee plaatsen huurde. Er vond één grote transactie plaats in de regio Hannover/Brunswick: een logistiek centrum waarvoor ongeveer 93.000 m² werd gebouwd in Peine voor de non-food afdeling van Action. De distributie-/logistieke sector was tevens dominant buiten de "Big 5" met een totale benutting van 44%. Dit werd gevolgd door de kleinhandel- en productiesectoren met respectievelijk 29% en 25%. Bedrijven die actief zijn in de e-handel droegen bij voor ongeveer 435.000 m² in de totale benutting buiten de "Big 5" agglomeraties in 2017. (Bron: Jones Lang LaSalle)

Benutting van logistieke panden in Duitsland: verhuur/eigenaars-bezitters

	2012 (m ²)	2013 (m ²)	2014 (m ²)	2015 (m ²)	2016 (m ²)	2017 (m ²)
Buiten de "Big 5"-Agglomeraties:						
- Verhuur	1.637.300	1.539.062	1.759.872	2.406.425	2.606.553 ¹	2.632.197 ¹
- Eigenaars-bezitters	1.299.600	1.772.338	1.906.528	1.715.875	1.966.347 ¹	1.828.703 ¹
- Totaal	2.936.900	3.311.400	3.666.400	4.122.300	4.572.900	4.460.900
"Big 5"-Agglomeraties:						
- Verhuur	1.365.500	1.206.200	1.406.000	1.545.000	1.724.700	1.705.500
- Eigenaars-bezitters	418.900	499.900	484.300	512.900	380.000	326.100
- Totaal	1.784.400	1.706.100	1.890.300	2.057.900	2.104.700	2.031.600
Verhuur	3.002.800	2.745.262	3.165.872	3.951.425	4.331.253	4.337.697
Eigenaars-bezitters	1.718.500	2.272.238	2.390.828	2.228.775	2.346.347	2.154.803
Totaal	4.721.300	5.017.500	5.556.700	6.180.200	6.677.600	6.492.500

Bron: Jones Lang LaSalle

¹ Zoals berekend door de vennootschap op basis van gegevens van Jones Lang LaSalle

Benutting van opslagruimte in Duitsland

	2012 (m ²)	2013 (m ²)	2014 (m ²)	2015 (m ²)	2016 (m ²)	2017 (m ²)
Regio:						
- Berlijn	333.600	333.000	327.400	456.100	418.300	420.300
- Düsseldorf	145.100	295.200	283.200	328.900	175.900	261.800
- Frankfurt (incl. Wiesbaden/Mainz)	455.600	415.000	559.000	470.500	570.300	652.700
- Hamburg	575.400	450.000	450.000	600.000	665.000	460.000
- München	274.700	212.900	270.700	202.400	275.200	236.800
Totaal "Big 5"-Agglomeraties	1.784.400	1.706.100	1.890.300	2.057.900	2.104.700	2.031.600
Buiten de "Big 5"-Agglomeraties	2.936.900	3.311.400	3.666.400	4.122.300	4.572.900	4.460.900
Totaal	4.721.300	5.017.500	5.556.700	6.180.200	6.677.600	6.492.500

Bron: Jones Lang LaSalle

4.3.2 De logistieke vastgoedmarkt in Spanje

In de economische context, groeide de Spaanse economie in 2017 op een gezond tempo. Het BBP steeg met 3,1% op jaarbasis (YoY), volgens Oxford Economics, wat 70 basispunten hoger is dan het EU-gemiddelde van 2.4% YoY.

De industriële activiteit heeft genoten van het verbeterde economische landschap, dat wordt ondersteund door een heropleving van de consumentenuitgaven. De Industriële Productie-Index steeg in de loop van het jaar met 3% om het niveau van vóór de crisis te bereiken. De globale context bleef sterk en stabiel wat, in combinatie met een grotere diversificatie in de Spaanse bedrijven, heeft geleid tot een stijging van de uitvoer in 2017 met 5,3% YoY, de hoogste groep op 6 jaar tijd. De import steeg eveneens (+4,1% YoY), wat de vraag naar logistieke ruimte deed toenemen. De groeivoorzichten voor 2018 zijn positief, met een geschatte jaarlijkse groei van 2,9%, volgens Oxford Economics.

Investerings in Spaans commercieel vastgoed (kantoren, kleinhandel, logistiek en hotels) bereikten een volume van om en bij de EUR 11,4 miljard in 2017. Dit vertegenwoordigt een stijging van 30% ten opzichte van 2016. Het was een sterk jaar voor vastgoedinvesteringen, met volumes ruim boven de pre-crisishoogtes die in 2006 werden bereikt. In alle sectoren was het volledige spectrum van investeerdersprofielen vertegenwoordigd; met deals variërend van kleine enkelvoudige activa voor verhuur tot complexe platformtransacties.

Vorig jaar zagen we een historisch hoogtepunt in investeringen in logistiek vastgoed in Spanje, die EUR 1,4 miljard bereikten. Dit is een stijging van 72% ten opzichte van 2016. De grootste deal van vorig jaar werd geleid door China Investment Corporation (CIC), dat Logicor - de grootste eigenaar van logistieke activa in Spanje met meer dan 1 miljoen m² - heeft gekocht van Blackstone.

Naast Madrid en Barcelona hebben beleggers ook hun zinnen gezet op Valencia, Zaragoza, Bilbao, Sevilla en Malaga, hetzij omwille van hun strategische ligging of omwille van de groeivoorzichten. De voornaamste rendementsniveaus bleven in de loop van 2017 verlagen - 50 basispunten in Madrid en 35 punten in Barcelona - en bedragen respectievelijk 5,5% en 5,75%.

Deze cijfers zijn de laagste ooit geregistreerd, hoewel de spreiding met betrekking tot de 10-jarige Spaanse obligatie nog steeds zeer gezond is (meer dan 380 basispunten). We verwachten dat de voornaamste rendementen in Madrid blijven stijgen tot 5,4%. Logistiek is de enige vastgoedsector in de stad waarvan we nog steeds verwachten dat deze zal vallen tegen een algemene achtergrond van rendementsstabilisatie. De Spaanse logistieke sector is nog steeds aantrekkelijk voor investeerders en biedt betere rendementen dan andere Europese markten zoals Parijs (4,75%), Berlijn (3,5%) en Londen (3,75%).

De combinatie van robuuste economische groei en een voortdurende verbeterende arbeidsmarkt zou de nodige stimulans moeten bieden om de groei van de bedrijvensector te versterken en het aantal bedrijven en werknemers te doen toenemen. Dit zal niet alleen de consumptie blijven stimuleren, maar ook bezettingsgraden en verhuur van commercieel vastgoed. Ondanks de politieke onzekerheid, blijft Spanje een aantrekkelijke bestemming voor vastgoedinvesteringen. Dit is vooral het geval in de logistieke sector, die een sterk opwaarts potentieel heeft dankzij zijn solide fundamenten in combinatie met de groei van e-handel. (Bron: Jones Lang LaSalle).

De e-handel blijft records breken in Spanje

De technologische vooruitgang en de verbeterde connectiviteit bevorderen de e-commerce transacties en deze situatie zal in de toekomst wellicht worden voortgezet. De steeds betere economische vooruitzichten, de groeiende focus van logistieke operatoren op de online verkoop, het toegenomen consumentenvertrouwen bij online aankopen en agressieve marketingcampagnes zijn andere factoren die de ontwikkeling van de e-handel hebben ondersteund.

Volgens de laatste gegevens van de Spaanse Mededingingsautoriteit (CNMC) stegen de verkopen via e-handel in Spanje in het tweede kwartaal van 2017 met 23,4% YoY tot 7,34 miljard euro. Tijdens het tweede kwartaal van 2017 vonden 118 miljoen transacties plaats. Dit is een stijging van 27,4% ten opzichte Q2 2016.

De sectoren met de hoogste online inkomsten zijn de reisbureaus en touroperators, goed voor 14,4% van het totaal. Vlieguren komen op de tweede plaats met 11,9% en kleding op de derde plaats met 5,4% van de totale inkomsten. Muziek, boeken, kranten en kantoorbenodigdheden leiden de ranking van het aantal transacties met 6,4% van het totaal, gevolgd door het passagiersvervoer met 6,2% en de directe marketing, ook met 6,2%.

In minder dan een decennium is de online handel van een nieuwigheid naar een alledaags verkoopkanaal geëvolueerd en zal het blijven groeien en het logistieke landschap transformeren.

Toonaangevende logistieke gebieden

De logistieke markten in zowel Madrid als Barcelona worden opgedeeld in drie concentrische ringen, die elk een andere soort activiteit of product weerspiegelen die beheerd worden door logistieke platforms.

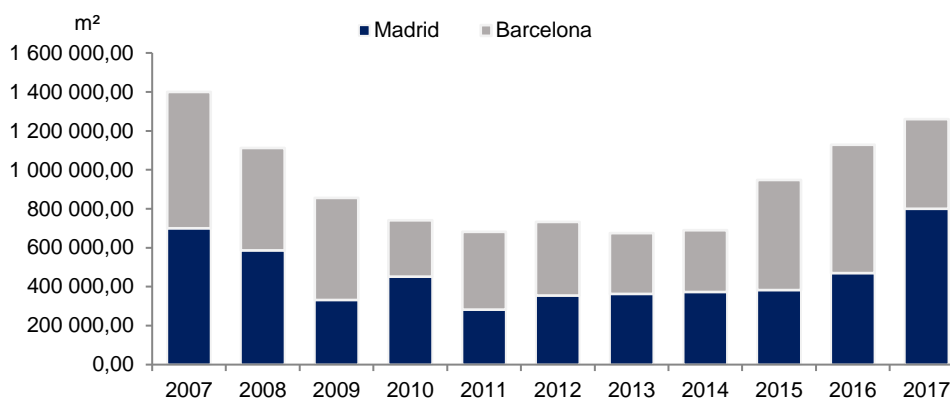
Exploitanten focussen zich op de primaire logistieke routes. Deze omvatten de A-2, A-3, A-4 en de A-42 wegen vanuit Madrid en de A-2 en AP-7 in Barcelona. Deze wegen passeren in beide steden langs alle drie de ringen. Exploitanten zijn gelegen langs verschillende trajecten in functie van het type vrachtverkeer en in functie of ze zijn gericht op lokaal, regionaal of nationaal / internationaal transport.

Benutting van logistieke ruimte

De logistieke benutting werd gedreven door de degelijke economische cijfers en overschreden in 2017 meer dan 1 miljoen m² verhuurde oppervlakte in Madrid en Barcelona. Het exacte cijfer bedroeg 1.260.000 m², wat een stijging van 12% vertegenwoordigt van het verhuurd volume in 2016.

Madrid bereikte een historisch hoogtepunt, waar deals werden afgesloten voor 800.000 m², het dubbele van het cijfer voor 2016. Dit komt voornamelijk door het hoge aantal afgesloten transacties in die periode, dat meer dan 64 bedroeg, in vergelijking met 43 tijdens het voorgaande jaar. De meest in het oog springende deals van vorig jaar betrof de 103.000 m² in Illescas (Toledo) die door Amazon werd gehuurd en de 60.000 m² die door Leroy Merlín werd benut in de Mecor Industrial Estate, nabij Madrid.

Benutting in Madrid en Barcelona



Bron. Jones Lang LaSalle

In Barcelona daalde het benuttingsniveau licht ten opzichte van de voorgaande jaren, grotendeels ten gevolge van het gebrek aan aanbod en het feit dat er geen grote deals werden getekend. In 2017 werd ongeveer 460.000 m² benut. Dit is een daling van 30% ten opzichte van vorig jaar. De deal van 55.000 m² van ID Logistics in Bisbal del Penedés was een van de belangrijkste deals die vorig jaar werd afgesloten, evenals de huur van 35.000 m² door Alfil Logistics in Barcelona's ZAL II.

Wat het komende jaar betreft, verwachten we een stijging van sleutelklare projecten en voorverhuurde deals, voornamelijk vanwege het gebrek aan kwaliteitsvolle voltooide opslagruimten en de actieve vraag.

Wat de omvang van de deals betreft, wordt de markt van Madrid gedomineerd door bezetters die middelgrote vloeroppervlaktes zoeken tussen 5.000 en 10.000 m², wat op 38% van de totale deals vertegenwoordigt. Barcelona wordt echter momenteel gekenmerkt door de huur van kleine vloeroppervlaktes van tussen 2.000 m² en 5.000 m², wat goed is voor 40% van de transacties. Het grootste deel van de vloeroppervlakte die in 2017 is benut, is nog steeds geconcentreerd in de derde ring (39%), hoewel de eerste ring een gezonde opleving kende, goed voor 34% van de benutting, ten opzichte van 19% in 2016. De tweede ring in Barcelona was bijzonder actief in 2017 en vertegenwoordigde 55% van de benutting. De benutting in de gebieden die het verst van het stadscentrum verwijderd zijn, wordt verklaard door de grotere beschikbaarheid van grote oppervlaktes.

Logistieke bedrijven hebben in 2017 de meeste ruimte benut, respectievelijk voor 46% en 71% van de totale gehuurde ruimte in Madrid en Barcelona. Het drijfvermogen van de externe logistieke sector kan worden verklaard door de activiteit van de e-handel en kleinhandelaars die vaak niet in staat zijn om aan hun eigen logistieke behoeften tegemoet te komen en zich tot logistieke leveranciers moeten richten om de levering van goederen en producten aan klanten af te handelen. Een goed voorbeeld hiervan is de groeiende vraag naar faciliteiten gericht op *crossdocking* activiteiten dichterbij de buurt van grote steden.

Evolutie van huurniveaus

De stijging van het benuttingsniveau heeft geleid tot een gematigde stijging van de huurniveaus. Sinds het economische herstel in 2014 aanving, zijn de belangrijkste huurniveaus in Madrid met 9% gestegen tot EUR 5,00/m²/maand aan het eind van het jaar 2017; tophuurprijzen in Barcelona bereikten nu EUR 6,75/m²/maand. Er wordt voorspeld dat de huurniveaus zullen

blijven stijgen, met een geschatte jaarlijkse groei van respectievelijk 3,5% en 2,1% in Madrid en Barcelona tijdens de komende 4 jaar.

Huurniveaus op de ringen in Madrid

MADRID	Huurniveaus EUR /m ² /maand	
	Min.	Max.
1e ring	4,25	5,00
2e ring	3,50	4,50
3e ring	2,50	3,50

Bron: Jones Lang LaSalle februari 2018

Huurniveaus op de ringen in Barcelona

BARCELONA	Huurniveaus EUR /m ² /maand	
	Min.	Max.
1e ring	5,50	6,75
2e ring	4,00	5,25
3e ring	2,75	3,75

Bron: Jones Lang LaSalle februari 2018

Onmiddellijk en toekomstig logistiek aanbod

Een ommekeer in de vraag heeft geleid tot een dalende logistieke leegstand. Hoewel de leegstand in Madrid in de loop van 2017 daalde, was er in het vierde kwartaal een lichte stijging, tot 4,21%. Dit was voornamelijk te wijten aan het feit dat bepaalde opslagruimtes beschikbaar werden in de derde ring en dat huurders naar gebieden dicht bij de stad verhuisden. De derde ring, die momenteel een leegstandsgraad van 6,68% heeft, heeft de meeste beschikbare ruimte ten belope van 174.621 m², terwijl de tweede ring aan de andere kant van het spectrum een leegstand heeft van 2,27%, met slechts 66.509 m² die beschikbaar is om te verhuren.

De leegstandsgraad in Barcelona daalde vorig jaar met 104 basispunten naar 3,20%, of 228.345 m², ondanks de voltooiing van nieuwe logistieke ontwikkelingen tijdens die periode. Het leegstandspercentage in de eerste ring zijn zelfs lager, en bedraagt 1,5%, wat neerkomt op slechts 27.554 m² verhuurbare oppervlakte, terwijl de derde ring de grootste hoeveelheid beschikbare oppervlakte biedt met 108.721 m². (Bron: Jones Lang LaSalle)

4.3.3 De logistieke vastgoedmarkt in Italië

In Italië blijft de logistieke sector gestaag groeien. Gedurende 2017 was er een opmerkelijke stijging in zowel de ontwikkelingen als de investeringen, in tegenstelling tot 2016. De investeringsmarkt heeft de grens van 1 miljard euro overschreden en benutting is iets hoger dan 2 miljoen m², wat hoger is dan 1,4 miljoen m² in 2016. De rendementen blijven krimpen, net zoals de huurprijzen zowel op eersteklas als tweedeklas locaties nog steeds stijgen. Deze trend zal naar verwachting in 2018 voortduren. Deze groei geniet vooral van de ontwikkeling van de e-handel, die volgens 3PL voor ongeveer 25% de drijvende kracht was van totale benutting in 2017. Het product is ook aan het veranderen voor dit soort exploitanten, die zeer gespecialiseerd zijn in vergelijking met de logistieke standaarden en meestal locaties nodig hebben die dicht bij de grote stedelijke centra gelegen zijn. E-handel exploitanten, die steeds sneller en goedkoper aan huis moesten leveren om te kunnen concurreren met traditionele winkels, hebben deze stijging behoorlijk beïnvloed. Traditionele winkels moesten zich echter eveneens aanpassen aan het online tijdperk, en keerden vaak terug naar op maat gemaakte kanalen of gespecialiseerde ondersteuning van exploitanten, waardoor de online verkopen werden geïntegreerd in de traditionele behoefte om de voorraadstromen te verwerken en deze opkomende online wereld effectief te laten versmelten met de offline wereld. Ook zullen zowel

het logistieke beheer als het beheer van een efficiënte toeleveringsketen de sleutel worden tot het succes van kleinhandelaars bij online verkopen. Om het online verkooptaandeel te vergroten, moet de kleinhandelaar immers zorgen voor snelle, gratis leveringen en voor de mogelijkheid om het product te kunnen omruilen zonder extra kosten. Het instandhouden van de winst en tegelijkertijd zorgen voor nulkosten voor klanten zal in de toekomst de grootste uitdaging zijn voor de kleinhandelaars en de logistiek heeft de sleutel in handen om daarmee om te gaan.

De ontwikkelingsactiviteiten ondergingen in 2017 een verbetering, met ongeveer 900.000 m² voltooide ontwikkelingen die bijna allen BTS (*built to suit*) ontwikkelingen waren. Het nieuws van dit jaar, in vergelijking met vorig jaar, was de voorzichtige terugkeer van speculatieve ontwikkelingen. Deze trend zal zich voortzetten in 2018, wat de consolidatie van de sector bevestigt. In 2018 zouden de totale ontwikkelingsactiviteiten meer dan 1 miljoen m² overschrijden. Dit bevestigt het positieve moment voor deze sector en zijn steeds centralere rol op de ruimere vastgoedmarkt, vooral voor de vastgoedinvesteringen. (Bron: CBRE)

4.3.4 De logistieke vastgoedmarkt in Nederland

2017 was een uitzonderlijk goed jaar voor de Nederlandse economie, met een uitstekende jaarlijkse BBP-groei van 3,3%. Verwacht wordt dat een nieuw, bedrijfsvriendelijk overheidsbeleid in 2018 de gezonde economische fundamenten verder zal stimuleren. De meeste Europese economieën hebben 2017 sterk geëindigd en het economisch vertrouwen ligt dicht bij een 30-jarige *high*. Naar verwachting zal deze positieve omgeving zich voortzetten in 2018. In termen van BBP-groei, zijn de landen die het herstel leiden Spanje, Zweden, Duitsland en Nederland. De verwachtingen voor 2018 en 2019 zijn over het algemeen gunstig in vergelijking met het recente verleden, wat duidt op een verdere versnelling van de economische groei. Met 2,2% is dit naar verwachting beter dan het gemiddelde en hoger dan het gemiddelde op 5 jaar in Nederland.

In het bijzonder de sterke vraag naar logistiek vastgoed, die vooral gedreven is door de kleinhandel in e-commerce, is een vraagversneller voor de logistiek, aangezien de afhandeling van een online besteld product tot drie keer meer ruimte kan vereisen dan een traditionele verkoop. Niettemin blijven de traditionele kleinhandelsverkopen de hoeksteen van de logistieke marktprestaties. In dit opzicht ziet 2018 er veelbelovend uit, omdat de aanhoudende economische groei zich vertaalt in een stijging van de consumentenuitgaven met 2%.

Nu de werkloosheid blijft dalen, is arbeid in de logistieke sector echter steeds schaarser geworden. Dit vergroot de drang om doeltreffender te werken, wat ook nodig is omdat er een hoge neerwaartse druk op de leveringskosten bestaat.

Logistieke bedrijven verhogen hun investeringen, vooral in technologie. In dit opzicht heeft de recente investering door UPS in een gloednieuw hoogtechnologisch distributiecentrum van EUR 130 miljoen dat 50.000 pakketten per uur kan afhandelen, de trend gezet voor 2018. Het gebrek aan geschikte arbeidskrachten zal bedrijven echter steeds meer motiveren om zich te vestigen in regio's waar er nog steeds arbeid beschikbaar is.

Zowel de internationale als de binnenlandse interesse in Nederlands logistiek vastgoed is toegenomen en de aanvaarding van lagere rendementsniveaus heeft tot kapitaalgroei geleid. Deze aanhoudende prijsstijgingen hebben niet alleen veel logistieke exploitanten ertoe aangezet om hun vastgoed in de voorbije jaren te verkopen, maar heeft ook nieuwe vastgoedontwikkelingen bevorderd.

In dit opzicht zijn de lokale overheden eerder vrijgevig geweest in de toewijzing van grond voor logistieke doeleinden. Er werd tegemoetgekomen aan de toenemende vraag van bezetters door de ontwikkeling van gemiddeld 500.000 m² aan nieuw logistiek vastgoed per jaar, om een momenteel een totale voorraad van 25 miljoen m² te bereiken. De markthuursprijzen zijn daarom maar matig toegenomen, omdat er een huurdervriendelijke concurrerende ontwikkelomgeving is ontstaan.

Er wordt echter verwacht dat de grond in sommige populaire hubs - zoals Tilburg, Roosendaal, Eindhoven en Moerdijk - de komende jaren schaarser zal worden, waardoor de huurniveaus in deze gebieden zullen stijgen.

De Nederlandse logistieke sector is lang een sector geweest met veel kleine en middelgrote bedrijven. Onlangs heeft echter een golf van fusies en overnames plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot grotere, vaak internationale, logistieke dienstverleners die in toenemende mate het hele land dekken of hun Nederlandse activiteiten opnemen in een breder Europees bedrijf. Deze bedrijven streven vaak naar schaalvoordelen, meestal door activiteiten te centraliseren. Dit in combinatie met hogere bedrijfsinvesteringen zet een trend neer voor 2018, waarbij logistieke operatoren steeds groter, duurder en meer geavanceerd hoogtechnologisch vastgoed zullen bouwen om efficiënte en geconcentreerde activiteiten mogelijk te maken.

De opkomst van de e-handel en steeds kortere leveringstermijnen hebben kleinhandelaars en logistieke dienstverleners ertoe aangezet om een snelle toegang tot de klant te combineren met de doeltreffendheid van een magazijnnetwerk. In 2018 zal de vraag naar *cross-dock* stadsdepots evenals bestaand stedelijk industrieel vastgoed (*multi-let assets*, opslagfaciliteiten) blijven groeien. (Bron: CBRE)

4.3.5 De logistieke vastgoedmarkt in de Centraal-Europese landen

De vastgoedmarkten waarin de Groep investeert of van plan is te investeren, hebben een grote toename van investeringsactiviteit ervaren in het afgelopen decennium. Een klimaat van dalende interestvoeten, sterke economische groei en toenemende stabiliteit van wisselkoersen hebben het logistieke marktsegment in de regio eveneens bevorderd. In het algemeen heeft dit marktsegment aangetoond dat het minder reactief is op de veranderende economische omgeving, zowel op het vlak van de productie van het aanbod als van de kwaliteit van de activa, wat de ontwikkelaars en investeerders aantrekt. De liquiditeit van het logistieke marktsegment haalt de overige vastgoedmarktsegmenten, die de interesse van (internationale) investeerders en ontwikkelaars veel eerder hebben gewekt, geleidelijk aan in.

(i) De logistieke vastgoedmarkt in de Tsjechische Republiek

2017 was opnieuw een sterk jaar voor de Tsjechische investeringsmarkt. De investeringsvolumes bleven sterk met een totaal investeringsvolume van EUR 3,54 miljard in 2017, in vergelijking met EUR 3,62 miljard in 2016. Ondanks dat het een lichte volumedaling weerspiegelde, was dit voornamelijk te wijten aan het tekort aan beschikbare producten en niet aan het gebrek aan investeerderslust, zowel nationaal als internationaal.

Op een wereldwijde en Europese schaal hebben we steeds meer toewijzingen in onroerend goed vastgesteld met een hoog gewicht aan kapitaal dat sterke en veilige inkomstenopbrengsten zoekt. Omdat de West-Europese markten het laagste rendement vertonen, gaan investeerders op zoek naar markten met een aantrekkelijk

rendementsprofiel die toch veilig en stabiel is. Zo heeft Centraal-Europa, en in het bijzonder de Tsjechische Republiek, zich blijven bewijzen als een populaire bestemming voor kapitaal.

De sector van de detailhandel was veerkrachtig, met een aantal *high profile* transacties, zoals de aankopen van Olympia Brno door Deutsche Euroshop, het Letnany Shopping Center door CBRE Global Investors en de 50% aankoop van Metropole Zlicin door Unibail Rodamco. De totale kleinhandelsvolumes waren goed voor 45% van de totale volumes en vormde met enige marge de grootste sector.

De kantorensector bleef sterke prestaties vertonen met 29 transacties die goed waren voor 29% van het totale investeringsvolume. Het statuut van de positieve beroepsmarkt in Praag met een lage leegstand en sterke benutting heeft de hoofdstad tot een belangrijke bestemming gemaakt. Opvallende transacties zijn de overnames van Zlaty Andel door CPI, van Skoduv Palac door GLL en van Blox door CFH Investment Bank.

In de industriële en logistieke sector hebben we in 2017 transacties geboekt ten belope van EUR 366 miljoen, wat overeenstemt met 10% van de totale investeringsvolumes. Dit kleinere aandeel is voornamelijk te wijten aan het feit dat de grootste industriële portefeuilles de afgelopen jaren werden verhandeld. Belangrijke transacties zijn de aankoop van de Stage Capital portefeuille door CBC Global Investors, van het Logistics Center Lovosice door P3 / GIC en de Logikor Prague Airport die door CIC in het kader van een bredere Europese portefeuille werd verhandeld.

Het meest opvallende verschil voor 2017 was de groei van het binnenlandse Tsjechische kapitaal. Het investeringsvolume van de Tsjechische instellingen bedroeg 31% van het totale investeringsvolume. Dit is het hoogste record ooit en het hoogste niveau van binnenlandse activiteiten in Centraal- en Oost-Europa.

Onze visie op toprendementen is de volgende: Industrie en logistiek zijn met 25 basispunten gecompriemd sinds H1 2017 tot 5,75%, kantoren en eersteklas winkelcentra staan nu op 4,85% met een aanzienlijke premie voor trofee-activa. Eersteklas kleinhandelsparken worden verkocht aan 6,00%, terwijl de High Street-activa 3,50% bedragen.

Het tempo van de bouwactiviteit in Tsjechië blijft hoog. Het totale volume aan in aanbouw zijnde ruimte bereikte 499.200 m² op het einde van het eerste kwartaal van 2018.

Tijdens het eerste kwartaal van 2018 bereikte de bruto benutting 420.300 m². Dit is 5% meer dan in het vierde kwartaal van 2017 en 41% meer dan het resultaat van het eerste kwartaal van 2017. Praag domineerde de bruto opnameactiviteit, goed voor 59% van het totale volume, gevolgd door de regio Pilsen (12%).

In het eerste kwartaal van 2018 steeg de leegstand in het land tot 4,2%. Dit vertegenwoordigt een toename van 45 basispunten op kwartaalbasis. Op jaarbasis is de leegstand met 46 basispunten gedaald. In het eerste kwartaal van 2018 bereikte de leegstand 3,3% in Praag en daalde het met 143 basispunten op jaarbasis. In vergelijking met het vorige kwartaal daalde het met 22 basispunten.

In het eerste kwartaal van 2018 bleven de eersteklas *headline* huurprijzen in de regio van Praag na een stijging in het vierde kwartaal van 2017 stabiel op een niveau van EUR

4,00 - 4,50/m²/maand. De eersteklas huurprijzen in de regio Brno zijn gradueel gestegen sinds het tweede kwartaal van 2017 en bereikten een niveau van EUR 4,20 - 4,50/m²/maand aan het einde van het eerste kwartaal van 2018. (Bron: Jones Lang LaSalle)

(ii) De logistieke vastgoedmarkt in Slowakije

Slowakije blijft een van de snelst groeiende economieën in de eurozone. Het bbp steeg in het vierde kwartaal van 2017 met 0,9%, in lijn met de groei die werd vastgesteld tijdens de voorgaande vier kwartalen en het genoot van het krachtige momentum zowel in de mondiale economie als in de eurozone in H2 2017. Over het hele jaar 2018 zien we de economie groeien met 3,2%, in vergelijking met 3,4% in 2017. De particuliere consumptie bleef sterk gedurende heel 2017. Ondertussen leverden investeringen en netto externe handel positief bij tot de groei in 2017, maar deze waren allebei zeer volatiel en de export was bijzonder sterk op het einde van vorig jaar (Bron: Oxford Economics).

Het leegstandpercentage op de logistieke markt blijft laag en trekt verdere bouwwerken aan, terwijl de grotere regio Bratislava de dominante locatie blijft voor nieuwe ontwikkelingen. De marktomstandigheden leiden ertoe dat eigenaars de huurprijzen trachten te verhogen, wat betekent dat de eersteklas huurprijzen de afgelopen periode, zij het langzaam, zijn gestegen. Er wordt echter niet verwacht dat deze groei zich op lange termijn zal voortzetten, aangezien nieuwe afgewerkte constructies aan de industriële voorraad worden geleverd. De belangrijkste drijfveer van de industriële markt blijft de bloeiende automobielsector maar tevens een groeiend kleinhandelssegment. Zoals gewoonlijk, vertoont de regio Bratislava een hogere activiteit, maar de vraag in de naburige regio's is ook sterk en begint het aanbod op sommige locaties te overtreffen. Voorverhuur blijft populair en de meeste panden in de pijplijn zijn reeds beloofd aan toekomstige bezetters.

De vraag is sterk. Bezetters blijven zoeken naar nieuwe mogelijkheden en hebben de voorkeur om te worden gekoppeld aan de snelwegen D1 en R1. Naast nieuwkomers op de markt is er een algemene trend van groei binnen bestaande gebouwen. De meeste gebruikers richten zich op de groeiende automobielsector of op de e-handel. De stijging van de consumentenuitgaven heeft de kleinhandel gestimuleerd, wat op zijn beurt de vraag naar meer distributieruimtes in nieuwe en bestaande faciliteiten bevordert.

De logistieke markt in het westelijke deel van Slowakije, voornamelijk in de buurt van Senec, het grootste logistieke punt in Slowakije, en in de regio Nitra, is snel gegroeid. De situatie is nu gestabiliseerd, maar na de volledige productie van Jaguar Land Rover in Nitra wordt nog een sterke toename van de vraag van logistieke dienstverleners en autoproducenten verwacht.

De toprendementen van het eerste kwartaal 2018 zijn stabiel en zullen naar verwachting op korte termijn op het huidige niveau blijven (6,50%). De eersteklas *headline* huurprijzen in de regio van Bratislava halen een niveau van EUR 3,70/m²/maand. (Bron: Cushman & Wakefield)

(iii) De logistieke vastgoedmarkt in Hongarije

Na jaren van onderdrukte ontwikkelingsactiviteiten, werd de ontwikkelingsmarkt in de grotere regio van Boedapest in 2017 verder uitgebreid met een verdere versnelling van de aanbodgroei die dit jaar wordt verwacht. In het agglomeratiegebied rond de hoofdstad werd 68.800 m² nieuwe ruimte afgewerkt in H2 2017, waardoor het totale nieuwe aanbod tijdens het jaar 117.800 m² bedroeg, een stijging met 62% op jaarbasis. De totale voorraad in de grotere regio Boedapest bedraagt 2.043.200 m². Ondertussen werd in 2017 vastgesteld dat de vraag steeg tot een recordniveau. De benutting op jaarbasis tot heden bleef op hetzelfde niveau als het vorige jaar, tot het vierde kwartaal, toen de vraag plotseling versnelde en het volledige jaarcijfer bracht op 273.400 m². Dit betekent een derde meer dan in 2016. Met inbegrip van renovaties, bedroeg de totale jaarlijkse huuractiviteit 617.600 m², een stijging van 44% op jaarbasis.

De recordvraag van vorig jaar resulteerde in een uitstekende netto absorptie van 193.500 m², en ligt slechts licht onder het niveau van 2008 wanneer het hoogste record ooit werd geregistreerd. Samen met het relatief beperkte nieuwe aanbod, zorgde dit voor een afname van de leegstand in de grotere regio van Boedapest, die op het einde van het jaar 4,0% bedroeg. De sub-sector Boedapest Zuid heeft de laagste leegstand van 2,5%, terwijl de leegstandpercentages in Boedapest West en Noord respectievelijk 5,9% en 6,7% bedragen.

Huurprijzen op de industriële markt in de grotere regio Boedapest zijn het afgelopen jaar aanzienlijk gestegen. In bestaande *big-box* opslagruimtes worden huurprijzen geregistreerd die EUR 3,70 tot EUR 4,00 bereiken.

In de regio's buiten de hoofdstad ligt nog ongeveer 0,9 miljoen m² aan verhuurde industriële ruimte. Samen met het volume van de grotere regio Boedapest, bedraagt de totale industriële voorraad in Hongarije dus 8,6 miljoen m². Over het algemeen zijn de meest geïndustrialiseerde regio's verspreid over het noorden van het land, terwijl de industriële infrastructuur schaarser is in het zuiden. De grootste hubs zijn Győr, Székesfehérvár en Tatabánya, die samen meer dan 1,5 miljoen m² aan voorraad omvatten.

Door de sterke absorptie in het hele land daalde het pan-Hongaarse leegstandpercentage verder tot 3,5%. Meer dan een derde van de 236.300 m² aan vrije ruimte over het hele land bevindt zich in de grotere regio Boedapest.

Vanwege het tekort aan beschikbaarheid en de voortdurende *build-to-lease* ontwikkeling op het platteland, evenals de snelle veranderingen in de bouwsector, wordt het alsnog moeilijker om algemeen relevante huurprijzen in regio's te waarderen. Een groot deel van de leegstand op het platteland is te wijten aan regelingen die oorspronkelijk gebruikt werden voor productiefuncties en zijn daarom niet altijd rechtstreeks vergelijkbare standaarden. Over het algemeen ondervonden de meeste industriële centra op het platteland een aanzienlijke huurtoename in overeenstemming met de niveaus van Groot Boedapest. (Bron: CBRE)

(iv) De logistieke vastgoedmarkt in Roemenië

De macro-economische voorspelling voor Roemenië blijft positief, ondanks enkele recente bezorgdheden. Het land was in 2017 de toppresteerder van de EU (met een

BBP-groei van 6,9%) en zal deze positie naar verwachting ook in 2018 behouden, met een BBP-groeiverwachting van meer dan 5,0%. (Bron: Jones Lang LaSalle)

In 2017 steeg de bruto benutting van de industriële en logistieke industrie in Roemenië met bijna 15%, tot meer dan 525.000 m². Dit is een nieuw record. (Bron: Jones Lang LaSalle)

Het grootste deel van de vraag kwam van logistieke, transport- en distributiebedrijven, die in totaal 290.000 m² huurden, of meer dan 55% van het totaal. De kleinhandelaars waren vorig jaar ook een van de meest actieve bedrijven, met een gecontracteerd gebied van meer dan 110.000 m². Dit vertegenwoordigt 22% van het totale volume dat in 2017 werd verhuurd. Ongeveer 100.000 m² is verhuurd voor productieactiviteiten, maar het is de moeite waard om te vermelden dat deze bedrijven de productiefaciliteiten meestal bezitten. Om deze reden is het aandeel van de huur van dergelijke ruimten geen weerspiegeling van de dynamiek van deze sector. (Bron: Jones Lang LaSalle)

Een ander positief element van de markt is het feit dat 430.000 m², bijna 80% van de totale oppervlakte die in 2017 werd verhuurd, de netto vraag vertegenwoordigt: nieuwe huurovereenkomsten, uitbreidingen en voorverhuringen, de rest zijn contractverlengingen en verhuizingen. De regionale structuur van de vraag toont aan dat Boekarest in de top van de voorkeuren staat, met 275.000 m² (53% van het totaal). Op de tweede plaats staat Timișoara - 76.200 m², gevolgd door Pitești - 50.000 m². In Roman heeft het gebied 32.000 m² gecumuleerd, in Cluj 25.250 m², en in Ploiesti 24.700 m². (Bron: Jones Lang LaSalle)

In 2017 bedroegen de door ontwikkelaars afgeleverde projecten bijna 360.000 m², waarvan 242.000 m² (67% van het totaal) in Boekarest en Ilfov werd gebouwd. Ongeveer 40.000 m² werd afgeleverd in Cluj en 34.000 m² in Timisoara. Roman registreerde de eerste ontwikkeling van moderne ruimtes met een oppervlakte van 33.500 m². (Bron: Jones Lang LaSalle)

Ondanks het recordtempo van de afleveringen, bleef de leegstand vrij beperkt (minder dan 5% over het hele land en minder dan 2% in de regio Boekarest). (Bron: Colliers International)

Ondanks de zeer lage leegstandspercentages, zijn de totale huurprijzen voor klasse A-opslagruimtes vorig jaar bijna onveranderd gebleven. Deze bedroegen ongeveer EUR 4,00/m² in het hele land. Toch is het opmerkelijk dat, hoewel de moderne opslagruimten op toplocaties (noord-, west-Boekarest) eerder begonnen aan tarieven van EUR 3,8/m², deze in het vierde kwartaal van 2017 zijn gestegen tot EUR 4,1/m². Omdat het aanbod goede grondbanken had en zich snel heeft kunnen aanpassen, is het onwaarschijnlijk dat prijsschommelingen een belangrijke impact zullen hebben als de huidige omstandigheden behouden blijven. Naast de ontwikkelaarsmarkt waarop hogere huurprijzen zouden worden kunnen toegepast, zouden hogere operationele kosten (arbeid en, eventueel belastingen) naast stijgingen van de grondprijzen ook een opwaartse druk op de huurprijzen kunnen uitoefenen. Sterker nog, de stijging van de bouwkosten met 5 tot 10% in het afgelopen jaar moet zijn weg nog vinden naar de huurprijzen, dus dit zou dit jaar kunnen veranderen. (Bron: Colliers International)

De toegenomen belangstelling voor binnenlandse activa heeft steeds meer opwaartse druk gelegd op de prijzen, waarbij sommige eersteklas kantoren aanbiedingen ontvingen aan 7,25% (ten opzichte van 7,50% vorig jaar). De retail toprendementen bleven het afgelopen jaar stabiel op 7,00%. De eersteklas industriële activa, met de beste positionering en huurcontracten van een lange duur, zagen hun rendementen dalen tot 8,50%. Echter, naarmate de markt steeds genuanceerder wordt, trachten projecten met aantrekkelijke commerciële voorwaarden en functies een betere prijszetting te krijgen. De liquiditeit op de industriële markt zal verbeteren als spelers strijden om marktaandeel tegen de achtergrond van een toenemende vraag naar productie- en opslagruimten. De activiteit in de kleinhandelssector zal meer ingetogen zijn, maar er is een consistente pijplijn van projecten die op de markt komen. Over het algemeen verwachten we dat het volume op de investeringsmarkt het niveau van EUR 1 miljard, een maximum na 2008, zal overschrijden; we verwachten dat eventuele verrassingen eerder positief zullen zijn. Een materialisatie van de verwachte toegenomen concurrentie voor Roemeense activa zou tot lagere rendementen moeten leiden. Als zodanig zouden we een rendementscompressie van 25-50 basispunten kunnen vaststellen voor kantoren, industriële en retail segmenten over het komende anderhalf jaar op voorwaarde dat de macro achtergrond redelijk constructief blijft en dat de binnenlandse politieke ruis op aanvaardbare niveaus blijft. (Bron: *Colliers International*)

(v) De logistieke vastgoedmarkt in Letland

In 2017 kende de economische groei in Letland een versnelling in vergelijking met voorgaande jaren, die voornamelijk te wijten was aan verbeteringen in de externe omgeving, een intensiever gebruik van de EU-financiering, en een stijging van de lonen en de consumptie van huishoudens. Volgens een flash-raming is het BBP in Letland op jaarbasis met 4,5% toegenomen aangezien vrijwel alle economische sectoren zijn gegroeid.

In 2017 bleven de voltooiingsvolumes van nieuwe industriële projecten laag, maar ten gevolge van de stijgende vraag naar kwalitatieve en moderne gebouwen, wordt de ontwikkelingsactiviteit voortgezet met verschillende projecten in actieve constructie en zelfs nog meer projecten in de planningsfase.

Tegen het einde van 2017 bedroeg de totale professionele verhuurbare industriële ruimte ongeveer 967.586 m², bestaande uit 661.723 m² speculatieve panden en 305.862 m² *built-to-suit* (BTS) panden. Ongeveer 50% van de totale professionele industriële ruimte bevindt zich binnen de stadsgrenzen van Riga, terwijl de andere helft gelegen is rond de Riga Ringweg (in de buurt van Kekava, Olaine, Marupe, Salaspils en Jelgava).

In 2017 steeg de industriële ruimte met 23.459 m², wat resulteerde in de ingebruikname van vier Klasse A-gebouwen. Alle gebruikte industriële projecten bevinden zich binnen de grenzen van Riga stad en de regio Riga. Tegen het einde van 2017 was de bouwpijplijn gevuld, met GLA 43.500 m² over drie speculatieve gebouwen van klasse A en twee A BTS-gebouwen.

Tegen het einde van het jaar is er ongeveer voor GLA 240.000 m² aan bedrijfsruimte in voorbereiding, waarvan meer dan de helft een grote kans heeft om te worden

overgebracht naar de actieve bouwfase in 2018. In 2017 is het aantal transacties voor percelen die geschikt zijn voor industriële projecten in Riga stad en in de Riga regio steeg sneller gestegen. Een hogere interesse in percelen grond bevestigt de stijgende activiteit in de ontwikkeling van industriële projecten die in de pijplijn zitten voor de komende jaren.

In 2017 bleef de actieve vraag naar industriële panden hetzelfde, wat resulteerde in een totale benutting van 66.060 m². Dit is een stijging met 4.940 m² in vergelijking met 2016. De grootste vraag bleef deze naar opslagruimtes met een oppervlakte van 1.000 - 2.000 m² in de stad Riga. De bestaande leegstand van professionele industriële panden werd tijdens de eerste helft van 2017 opgevuld, maar tijdens de tweede helft van 2017 werden huurovereenkomsten gesloten voor gebouwen die in 2018 zouden worden gebruikt. De vraag naar professionele industriële gebouwen die in 2018 in gebruik moesten worden genomen, bleef hoog en de tendens van vorig jaar zette zich voort, waarbij bedrijven zich concentreerden op in aanbouw zijnde projecten.

Over het algemeen zijn bedrijven meer geïnteresseerd in industriële ruimtes in Riga stad zelf, vanwege de minder grotere afstand tot dienstverlenende bedrijven en omwille van demografische redenen. Tegelijkertijd zoeken bedrijven die zich richten op de logistieke activiteiten in de Baltische regio naar panden in de regio Riga, liefst nabij de ringweg van Riga.

De leegstandpercentages daalden en tegen het einde van 2017 daalde de totale leegstand van industriële ruimtes tot 3,5%, in vergelijking met 6,0% op het einde van 2016. Dit was het gevolg van het gebrek aan nieuwe industriële projecten in opdracht tijdens het jaar.

De druk op de top investeringsrendementen bleef in 2017 voortduren en was gedreven door goedkoop financieel kapitaal, een tekort aan investeringsproducten en een sterke belangstelling. In Riga werd het toprendement voor industriële panden gecomprimeerd tot 7,75%, terwijl de toprendementen uit kleinhandel en kantoren met 6,5% zijn gedaald.

De industriële markt in Riga bleef tijdens het eerste kwartaal van 2018 grotendeels onveranderd, zonder nieuwe toevoegingen aan de voorraad, terwijl er 57.700 m² aan industriële ruimte in aanbouw is en meer dan 220.000 m² projecten in de planningsfase zijn. Tijdens het eerste kwartaal van 2018 bleef de vraag stabiel. Door een gebrek aan nieuwe industriële panden moeten huurders uitbreiden binnen hun bestaande locaties. Als gevolg hiervan bestond de totale benutting van 7.400 m² uit uitbreidingsovereenkomsten met bestaande huurders. De leegstandspercentages bleven tijdens het eerste kwartaal van 2018 dalen. Tijdens het eerste kwartaal van 2018 bleven de toprendementen in Riga voor de kantoren-, kleinhandel- en industriële segmenten op hetzelfde niveau zoals tijdens de vorige periode.

(Bron: *Colliers International*)

4.4 Korte Geschiedenis van VGP

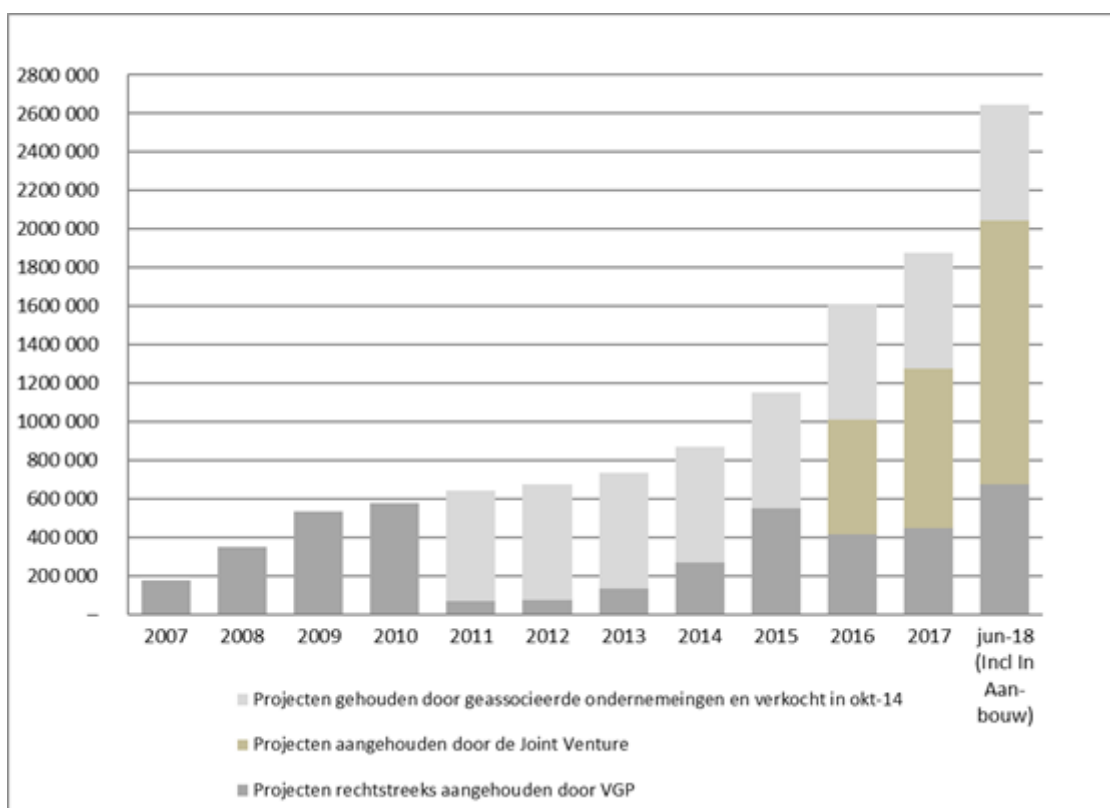
Periode	Omschrijving
1998	<ul style="list-style-type: none">Opstart van de Groep.

	<ul style="list-style-type: none"> • Aanvang van de coördinatie en bouw van commerciële en logistieke gebouwen ten behoeve van derden.
2002	<ul style="list-style-type: none"> • Aanvang van de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille met de eerste ontwikkelingsprojecten Blue Park, Green Park en Green Tower.
2005-2006	<ul style="list-style-type: none"> • Aankoop van een groot perceel grond in Praag (Horní Počernice - 73ha).
2006	<ul style="list-style-type: none"> • Aanvang van de bouw van het VGP Park Horní Počernice. • Regionale uitbreiding in de Tsjechische Republiek met de aankoop van verschillende andere strategisch gelegen percelen grond in Olomouc, Nýřany, Lovosice, Hradec Králové, Liberec en Turnov. • Voor EUR 3 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend.
2007	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding in de Centraal-Europese regio met de aankoop van percelen grond in Letland (Riga), Slowakije (Bratislava) en Hongarije (Győr). • Eerste Openbaar Aanbod. • Notering op Euronext Brussel en Main Market in Praag (Tsjechische Republiek). • Voor EUR 15 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend.
2009	<ul style="list-style-type: none"> • Eerste verwezenlijkingen buiten de Tsjechische Republiek met bouwwerkzaamheden die zijn opgestart in Slowakije, Hongarije en Estland. • Voor EUR 29 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend.
2011	<ul style="list-style-type: none"> • VGP sluit een 20:80 joint venture (Snow Crystal S.à r.l.) met het EPISO fonds (AEW) voor zijn VGP CZ I portefeuille. • VGP sluit een 20:80 joint venture (SUN S.à r.l.) met het CCP III fonds (Tristan Capital Partners) voor zijn VGP CZ II portefeuille. • Voor EUR 40 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend.
2012	<ul style="list-style-type: none"> • VGP sluit een 20:80 joint venture met EPISO fonds (AEW) voor zijn VGP CZ IV portefeuille. • VGP verkoopt de activa in Estland van VGP Estonia aan East Capital Baltic Property Fund II (East Capital). • Voor EUR 5 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend.
2012-2013	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding van de grondbank in de Tsjechische Republiek en vastleggen van substantiële liggingen grond in Duitsland.
2013	<ul style="list-style-type: none"> • Eerste overeenkomst voor de verhuur en ontwikkeling in Duitsland en aankoop van >500.000 m² percelen grond in Hamburg (Duitsland). • Uitgifte door VGP NV van obligaties met een vervaldatum van 4 jaar, genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, voor een totaal nominaal bedrag van EUR 75 miljoen. • Uitgifte door VGP NV van obligaties met een vervaldatum van 5 jaar, genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, voor een totaal nominaal bedrag van EUR 75 miljoen. • Kapitaalvermindering van VGP NV met EUR 7.619.050,50, zonder de vernietiging van enige aandelen, waardoor het maatschappelijk kapitaal van de Emittent EUR 112.736.509 bedroeg.

	<ul style="list-style-type: none"> Voor EUR 10,4 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend.
2014	<ul style="list-style-type: none"> Verkoop van het resterende belang van 20% in de portefeuilles VGP CZ I, VGP CZ II en VGP CZ IV, beëindiging van de joint venture met AEW en Tristan Voor EUR 22,6 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend.
2015	<ul style="list-style-type: none"> Oprichting van aanwezigheid op de Spaanse markt en vastlegging van het eerste perceel in Madrid (San Fernando) (Spanje) VGP wordt een van de meest toonaangevende ontwikkelaars in Duitsland. Voor EUR 38 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend.
2016	<ul style="list-style-type: none"> Sluiting van een joint venture met Allianz en voltooiing van de aankoop van de initiële Start Portefeuille (bestaande uit 15 VGP Parken) voor een transactiewaarde van meer dan EUR 500 miljoen. Tweede JV Closing waarbij 5 nieuw afgewerkte gebouwen (4 gebouwen in Duitsland en 1 in Slowakije) op 31 oktober 2016 door VGP aan de Joint Venture werden overgedragen, waarvan de netto-opbrengst EUR 59,7 bedroeg. Aankoop van een toonaangevend logistiek gebouw in Barcelona (Spanje) van Mango Groep. Uitgifte door VGP NV van obligaties met een vervaldatum van 7 jaar, genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, voor een totaal nominaal bedrag van EUR 225 miljoen. Voor EUR 64,3 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend op het einde van december 2016, waarvan 38,6 miljoen gehouden door de Joint Venture.
2017	<ul style="list-style-type: none"> Uitgifte door VGP NV van obligaties met een vervaldatum van 8 jaar, aan institutionele beleggers (private plaatsing), voor een totaal nominaal bedrag van EUR 80 miljoen. Goedkeuring in mei 2017 om het kapitaal van VGP NV te verminderen met een bedrag gelijk aan EUR 20.069.694,00, zonder enige aandelen te annuleren, als gevolg waarvan het maatschappelijk kapitaal van de Emittent gelijk is aan EUR 92.666.815,00. Uitgifte door VGP NV van obligaties met een vervaldatum van 7 jaar, genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, voor een totaal nominaal bedrag van EUR 75 miljoen. Derde JV Closing waarbij 6 nieuwe parken (7 gebouwen) en nogmaals 4 nieuw afgewerkte gebouwen (in parken die voorheen aan de Joint Venture werden overgedragen) op 31 mei 2017 door VGP aan de Joint Venture werden overgedragen, waarvan de netto-opbrengst EUR 122,1 bedroeg. Aanbod van 5.086.559 bestaande Gewone Aandelen door VM Invest, Bart Van Malderen en Little Rock SA, waardoor het vrij verhandelbaar gedeelte van VGP steeg tot 37,1%.

	<ul style="list-style-type: none"> • Verkoop van het VGP Park Nehatu gelegen in Tallinn (Estland) voor EUR 54 miljoen (d.i. de bruto-opbrengst). • Voor EUR 82,8 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend eind december 2017, waarvan EUR 52,5 miljoen gehouden door de Joint Venture.
2018	<ul style="list-style-type: none"> • Vestiging van aanwezigheid op de Italiaanse markt met de opening van een kantoor in Milaan en in Nederland, waar een eerste perceel grond werd aangekocht in de regio Nijmegen. Nieuw Benelux kantoor geopend in Antwerpen (België). • Vierde JV Closing waarbij 6 nieuwe (13 gebouwen) en nog eens 5 nieuw afgewerkte gebouwen (in parken die eerder aan de Joint Venture werden overgedragen) werden overgedragen door VGP aan de Joint Venture op 30 april 2018, resulterend in netto-opbrengsten van EUR 289,7 miljoen. • Voor EUR 96,8 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend eind juni 2018, waarvan EUR 68,9 miljoen gehouden door de Joint Venture.

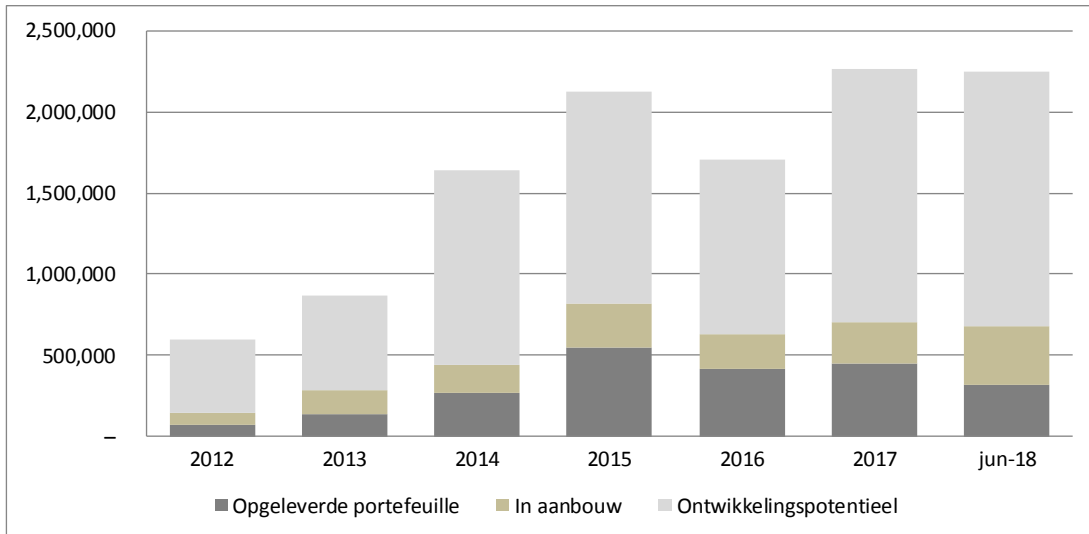
Totale door de Groep ontwikkelde verhuurbare oppervlakte sedert 2007:



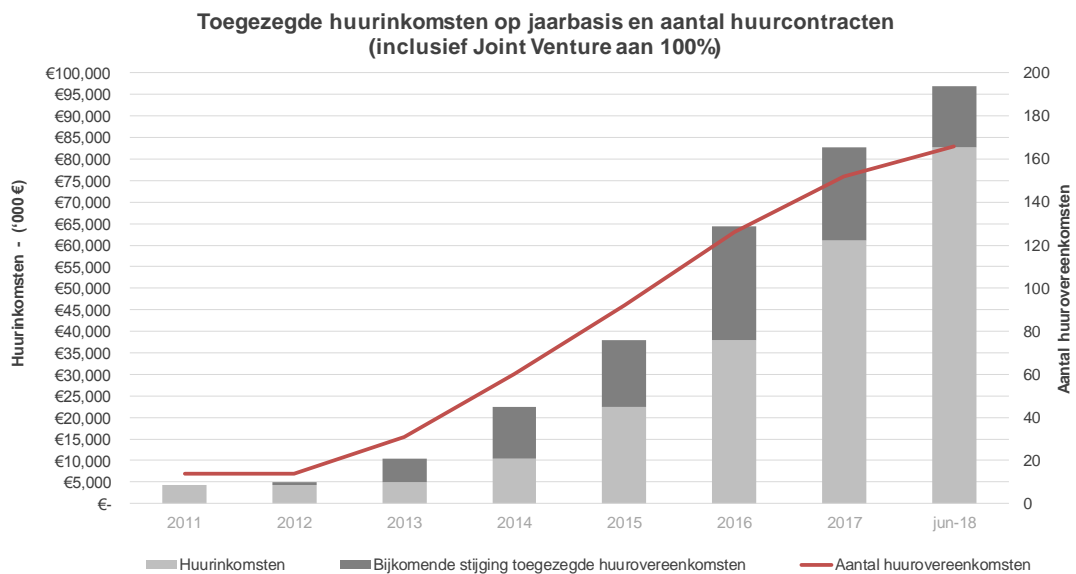
Opmerking: De grafiek geeft de totaal verhuurbare oppervlakte weer die door de Groep werd ontwikkeld sinds 2007. Hoewel sommige van deze oppervlaktes werden verkocht in 2014 (en daarvoor overgedragen aan Snow Crystal S.à r.l., SUN S.à r.l. of de Verbonden Vennoetschap) en de Groep geen eigendomsrecht meer behoudt op dergelijke oppervlaktes, meent de Emittent dat de grafiek een getrouw beeld weergeeft van de werkelijke ontwikkelingsactiviteiten van de Groep voor de betrokken periode. Voor alle duidelijkheid: de oppervlaktes in het

lichtgrijs, op de datum van dit Prospectus, niet langer op enigerlei wijze eigendom van de Groep. Op dezelfde wijze zijn de groengekleurde gebieden eigendom van de Joint Venture en dus onrechtstreeks voor 50% eigendom van de Groep.

Totaal ontwikkelingspotentieel eigen verzekerde grondbank



Evolutie van de toegezegde huurovereenkomsten (eigen portefeuille en portefeuille van de Joint Venture)



5 Strategie

5.1 Algemeen

De Groep bouwt en ontwikkelt hoogwaardig logistiek vastgoed en bijhorende kantoren voor eigen rekening en voor rekening van de Joint Venture die vervolgens worden verhuurd aan gerenommeerde klanten middels handelshuurovereenkomsten op lange termijn. De Groep beschikt over een *inhouse* team dat alle activiteiten van het volledig geïntegreerde businessmodel beheert: gaande van de identificatie en de aankoop van grond tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op

de bouwwerkzaamheden, de contracten met potentiële klanten en het Facility Management van zijn eigen vastgoedportefeuille.

VGP richt zich op toplocaties gelegen in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot transportinfrastructuur.

De Groep heeft als doelstelling om een toonaangevende pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar te worden die eigenaar en beheerder is van hoogwaardig logistiek en licht industrieel vastgoed. Om dit doel te bereiken, focust de Groep op (i) strategisch gelegen percelen die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijvenparken van een bepaalde omvang om er een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank en vastgoedportefeuille op toplocaties op te bouwen; (ii) het streven naar de optimalisering van de operationele prestaties van de portefeuille en de activiteiten van zijn huurders via toegewijde teams die diensten verstrekken op het gebied van activa-eigendom en ontwikkelingsbeheer; en (iii) de groei van de 50:50 Joint Venture met Allianz, met als doel om een platform op te richten van nieuwe, logistieke en industriële eigendommen van klasse A, waarbij de hoofdfocus de uitbreiding is op de Duitse kernmarkt en op snelgroeiende LMOE-markten met de bedoeling om stabiele inkomsten-gerelateerde rendementen te behalen met potentieel voor waardeverstijgingen. De Joint Venture streeft ernaar om, uiterlijk tegen mei 2021, de omvang van haar portefeuille te doen toenemen tot ongeveer EUR 1,7 miljard via de inbreng in de Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd.

Derhalve zal de strategie van de Joint Venture in de eerste plaats een "behoud-strategie" zijn en haar territoriale toepassingsgebied en beoogde omvang zouden kunnen worden uitgebreid om de versnelde groei op de bestaande Joint Venture markten evenals de verdere geografische expansie van de Groep te ondersteunen, overeenkomstig een wederzijdse overeenkomst die daartoe tussen VGP en Allianz is afgesloten.

Alle bovenvermelde elementen zouden een positieve invloed moeten hebben op het vermogen van de Groep om waarderingwinsten te realiseren en deze zullen na verloop van tijd een belangrijke invloed hebben op het inkomsten genererende vermogen van de Groep aangezien VGP zal genieten van de inkomsten genererende vergoeding uit de diensten van activabeheer, vastgoedbeheer en ontwikkelingsbeheer. Anderzijds zullen de terugkerende huurinkomsten voor de Groep negatief worden beïnvloed aangezien de inkomsten genererende activa worden verkocht om meerwaarden te verwezenlijken. Deze huurinkomsten zullen op korte en middellange termijn opnieuw toenemen eenmaal nieuwe ontwikkelingen worden gebouwd op de grondbank die werd aangekocht met onder meer de inkomsten uit deze transacties, die vervolgens aan huurders zullen verhuurd worden en die niet worden overgedragen aan de nieuw gevestigde Joint Venture. Bovendien zal de Groep rechtstreeks genieten van de onderliggende verhoging van de huurinkomsten van de Joint Venture aangezien hij recht zal hebben op 50% van de winst ervan.

De investeringsstrategie van de Groep is gebaseerd op de volgende principes.

- strategisch gelegen percelen grond;
- focus op bedrijvenparken met het oog op het realiseren van schaalvoordelen;
- gestandaardiseerd logistiek vastgoed van hoge kwaliteit;
- *inhouse* bekwaamheden die een volledig geïntegreerd ondernemingsmodel toelaten.
- VGP concentreert zich voornamelijk op ontwikkelingsactiviteiten en activa- en vastgoedbeheer.

5.2 Ontwikkelingsactiviteiten

Greenfield ontwikkelingen zijn de kernactiviteit van de VGP Groep. Ontwikkelingen worden voornamelijk ondernomen voor eigen rekening van de Groep en in mindere mate voor de Joint Venture.

De Groep streeft een groeistrategie na in termen van ontwikkeling van een strategische grondbank die geschikt is voor de ontwikkeling van sleutel-op-de-deur en verhuurklare logistieke projecten. De percelen zijn bestemd voor logistieke activiteiten. Het management van VGP is ervan overtuigd dat de topligging van de gronden en de hoge kwaliteitsnormen van zijn vastgoedprojecten bijdragen tot de portefeuillevaarde op lange termijn.

De Groep concentreert zich op de sector van logistieke en licht industriële accommodatieprojecten die momenteel gelegen zijn in Duitsland, Spanje, Nederland, Italië en de Centraal-Europese regio de huidige focus van de Groep ligt op Letland, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije en Roemenië).

De Groep streeft ernaar om in de toekomst uit te breiden naar andere Europese markten, en wil een toonaangevende pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar en eigenaar van hoogwaardig logistiek en licht industrieel vastgoed worden.

Kwaliteitsvolle projecten worden steeds ontwikkeld op basis van de VGP-bouwnormen, mits aanpassingen om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de toekomstige huurders, maar waarbij steeds een polyvalent gebruik en de toekomstige mogelijkheid om opnieuw te verhuren gegarandeerd blijft. In de aanvangsfase van de ontwikkeling worden sommige projecten ontwikkeld op eigen risico van de Groep (d.w.z. zonder dat zij al op voorhand zijn verhuurd). De ontwikkelingspijplijn die werd overgedragen aan de Joint Venture als onderdeel van de Startportefeuille in mei 2016 of die werd overgedragen als onderdeel van elke daaropvolgende verwervingstransactie tussen de Joint Venture en VGP, wordt tevens ontwikkeld op het eigen risico van VGP en vervolgens aangekocht en betaald door de Joint Venture, onder voorbehoud van vooraf overeengekomen voltooiing en verhuurparameters.

Gelet op de hoge vraag naar verhuurbare oppervlakte in de meeste VGP-parken, de vergevorderde onderhandelingen met potentiële huurders van deze parken evenals om VGP toe te laten verhuurbare oppervlakte aan te bieden zonder lange doorlooptijden, werden een aantal projecten momenteel opgestart op eigen risico. Het percentage projecten die op eigen risico werden opgestart, in vergelijking met het totaal aantal in aanbouw zijnde projecten, bedroeg eind juni 2018 31,7%. VGP is niet van plan om meer dan 50% van de in aanbouw zijnde projecten op eigen risico op te starten. Het uitstellen van de opstart van deze gebouwen zou voor de Groep een concurrentienadeel betekenen aangezien het geen onmiddellijk of op korte termijn beschikbare verhuurbare oppervlakte zou kunnen aanbieden aan potentiële huurders. Op het einde van juni 2018 zijn er 24 gebouwen in aanbouw¹ die een verhuurbare oppervlakte van 463.258 m² vertegenwoordigen.² De nieuwe in aanbouw zijnde gebouwen, waarvan voor 58%³ reeds voorverhuurovereenkomsten werden ondertekend, vertegenwoordigen geschatte jaarlijkse huurinkomsten van EUR 22,6 miljoen⁴.

De gebouwen voldoen aan de meest recente moderne kwaliteitseisen en worden gewoonlijk door middel van langlopende huurovereenkomsten verhuurd aan huurders die actief zijn in de logistieke

¹ 9 gebouwen worden ontwikkeld namens de Joint Venture.

² 100.435 m² wordt ontwikkeld namens de Joint Venture.

³ Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte. De voorverhuringen voor de eigen portefeuille bedragen 54% en 72% voor de Joint Venture.

⁴ EUR 9,4 miljoen had betrekking op de gebouwen die werden ontwikkeld voor de eigen portefeuille van VGP en EUR 3,9 miljoen had betrekking op gebouwen die werden ontwikkeld namens de Joint Venture.

sector, de e-handel en/of de sector van de lichte productie, zoals de opslag, assemblage, het herverpakken en de eindverwerking van de goederen alvorens zij naar de industriële klanten of de detailhandelaars gaan. De gronden zijn gelegen in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur en beroepsbevolking.

De Groep vertrouwt op de *inhouse* vaardigheden van zijn team om zijn volledig geïntegreerde ondernemingsmodel uit te voeren dat bestaat uit de identificatie en de aankoop van de gronden en de ontwikkeling van de infrastructuur, het ontwerpen van de gebouwen, de coördinatie van de architecturale en technische aspecten, de administratie om de vereiste vergunningen te krijgen, de aanbesteding en coördinatie van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van het beheer van de bouwplaats en na voltooiing het activa- en vastgoedbeheer van de vastgoedportefeuille.

Het team van de Groep onderhandelt met aannemers in de bouwsector en leveranciers van bouwmaterialen, sluit er rechtstreeks contracten mee af en houdt zelf toezicht over de opvolging en coördinatie van de bouwactiviteiten.

5.3 Activa- en vastgoedbeheerdiensten

Vastgoedbeheerdiensten worden exclusief verstrekt aan de eigen portefeuille van de Groep en van de Joint Venture, waarbij de respectievelijke VGP vastgoedbeheervenootschap verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Daarnaast zal de vastgoedbeheerder namens de Groep of voor de Joint Venture de relatie met externe leveranciers identificeren, controleren en beheren.

Als onderdeel van hun aangeboden diensten zullen de VGP vastgoedbeheervenootschappen tevens diensten van Project Management uitvoeren. Deze diensten hebben voornamelijk betrekking op verbeteringen of andere verbouwwerken bestaande gebouwen op vraag van de Groep of van de eigenaars van de gebouwen. Deze diensten omvatten het hele spectrum van Project Management (toezicht en coördinatie van de aannemers voor het ontwerp, de adviesverlening over het verkrijgen van bouwvergunning, adviesverlening over de bouwwerkzaamheden en aanbestedingen die daarmee verband houden).

Als onderdeel van zijn vastgoedbeheerdiensten zal VGP eveneens verhuurdiensten aanbieden. De commerciële afdeling is verantwoordelijk voor alle aspecten van de uitvoering en handhaving van de huurovereenkomsten en voor de huurovereenkomsten, ook gesloten voor rekening van de Joint Venture portefeuille, evenals voor de dagelijkse samenwerking met de huurders.

De functie van het activabeheer was in de loop van 2016 gecreëerd als onderdeel van de diensten aangeboden aan de Joint Venture en strekt tot het verstrekken van advies en aanbevelingen aan de Joint Venture vennootschappen m.b.t. het beheer en de strategie van de activa van de Joint Venture, waardoor de waarde van de activa van de Joint Venture wordt bevorderd. Verder advies en aanbevelingen zullen worden gegeven door de vastgoedbeheerder met betrekking tot de gepaste mix van huurders, de uitvoering van een huurstrategie waarbij de kasstromen beantwoorden aan de portefeuillebehoeften en het beheer van zowel kapitaal- als bedrijfsuitgaven.

5.4 Facility Managementdiensten

Facility managementdiensten worden uitgevoerd vanuit de Tsjechische Republiek door SUTA en vanuit Duitsland door FM Log. De facility managementdiensten zijn gericht op het leveren van facility managementdiensten en omvatten verschillende acties zoals het algemeen onderhoud, het onderhoud

van gas- en elektriciteitsvoorzieningen, het meten van meetapparatuur, de rapportage over tekortkomingen, het toezicht op schoonmaakwerkzaamheden, enz.

Tijdens 2016 heeft VGP een strategische herpositionering ondernomen van het SUTA facility management binnen de VGP Groep. In het verleden, heeft SUTA facility managementdiensten verstrekt aan een groot aantal externe klanten. Gelet op de sterke groei van de eigen portefeuille en van deze van de Joint Venture, werd in 2017 beslist om alle diensten aan derden te verminderen en om zich voortaan voornamelijk te focussen op de portefeuilles van de Groep en van de Joint Venture en op een beperkt aantal derde partijen.

In andere landen waar er geen specifiek team voor Facility Management wordt opgesteld, maakt de Groep gebruik van diensten van Facility Management van derde vennootschappen om deze activiteiten uit te voeren.

6 Financieringsbronnen

De voornaamste financiering is afkomstig van de uitgifte van obligaties. Voorheen maakte de Groep gebruik van een aanzienlijke hoeveelheid bankfinanciering voor de ontwikkeling van zijn projecten. Echter, met het aangaan van de Joint Venture met Allianz en de voltooiing van de eerste twee closings met de Joint Venture in de loop van 2016, was VGP in staat om de belemmeringen van de Groep substantieel te verminderen. Op 30 juni 2018 is de enige uitstaande bankschuld deze in verband met een beperkt aantal gebouwen in het VGP Park Timisoara (Roemenië). Deze bedraagt EUR 15,3 miljoen.

6.1 Financieringsbronnen van de Emittent

Op 12 juli 2013 heeft de Emittent de Obligatie 2017 uitgegeven. De netto-opbrengst van de Obligatie 2017 werd gebruikt in Duitsland voor de aankoop van ontwikkelingsgrond in Hamburg en Frankfurt, voor de financiering van de ontwikkelingspijplijn in Duitsland en ten slotte om een nieuw gebouw van 25.000 m² in Hamburg aan te kopen. In de andere landen werd de netto-opbrengst van de Obligatie 2017 gebruikt voor de aankoop van bijkomende ontwikkelingsgrond en voor de financiering van de ontwikkelingspijplijn in de Tsjechische Republiek, Estland en Roemenië. De Obligatie 2017 werd terugbetaald op 12 juli 2017.

Op 6 december 2013 heeft de Uitgever de Obligatie 2018 uitgegeven. De netto-opbrengst van de Obligatie 2018 werd gebruikt om verdere ontwikkelingsgrond in Duitsland aan te kopen en om de ontwikkelingsgrond van andere projecten op zulk verworven grond te financieren.

Op 21 september 2016 gaf de Emittent de Obligatie 2023 uit. De netto-opbrengst van de Obligatie 2023 werd gebruikt om zowel een logistiek gebouw in Barcelona, als ontwikkelingsgrond in Spanje aan te kopen en om de ontwikkeling van nieuwe projecten op ontwikkelingsgrond verder te financieren.

Op 30 maart 2017 gaf de Emittent de Obligatie 2025 uit. De netto-opbrengst van de Obligatie 2025 werd gebruikt voor de uitbreiding van de groundbank van de Groep en om zijn ontwikkelingspijplijn te financieren.

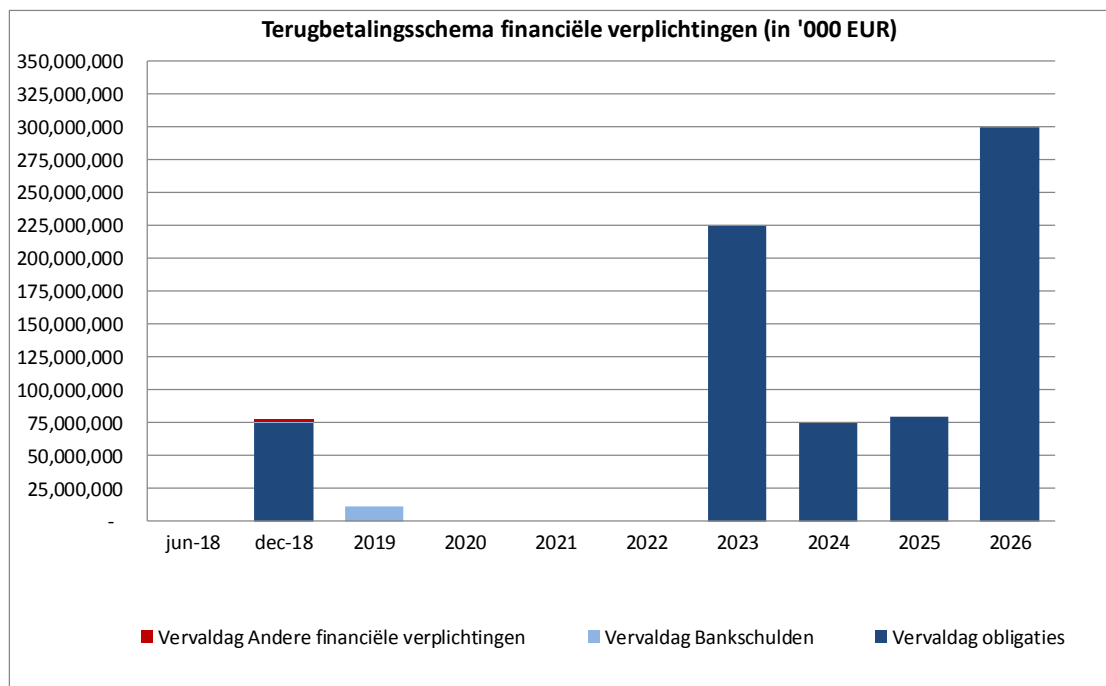
Op 6 juli 2017 gaf de Emittent de Obligatie 2024 uit. De netto-opbrengsten van de Obligatie 2024 werden gebruikt voor de terugbetaling van alle uitstaande schulden van VGP ingevolge de Obligatie 2017.

De netto-opbrengsten van de huidige Obligaties zijn bedoeld om te worden gebruikt voor de terugbetaling van alle uitstaande schulden van VGP onder de Obligatie 2018. Het resterende saldo moet worden gebruikt voor de aankoop van ontwikkelingsgrond op de bestaande en nieuwe markten, nl. in Nederland en Italië (in totaal EUR 80 miljoen) en om de ontwikkeling van nieuwe projecten op

ontwikkelingsgronden verder te financieren voor de resterende EUR 68,1 miljoen. De Groep verwacht dat de toepassing van de fondsen voor de bovenvermelde uitbreiding en ontwikkelingsplannen zal plaatsvinden binnen een periode van 12 tot 18 maanden na de uitgifte van de Obligaties.

Naast de uitgifte van de Obligaties (cf. supra), beschikt de Emittent over een toegezegde doorlopende kredietfaciliteit van EUR 50 miljoen bij KBC. Deze vervalt op 31 december 2018 en op het einde van juni 2018 ongebruikt. Momenteel is VGP niet van plan om in de toekomst bijkomende bankkredietfaciliteiten af te sluiten.

Hieronder wordt een grafiek weergegeven waarin het terugbetalingsschema voor de financiële schulden van de Emittent wordt weergegeven:



Opmerking: De cijfers in de grafiek zijn exclusief de gekapitaliseerde financieringskosten die op 30 juni 2018 EUR 4.647.000 bedragen.

Op 30 juni 2018 bedroeg de Gearing Ratio 33,8% (in vergelijking met 42,3% op 31 december 2017) op basis van de netto schulden (gewaardeerd als een totale bank- en obligatieschuld verminderd met geldmiddelen en kasequivalenten). Deze Gearing Ratio zou toenemen tot 50,3% zodra alle opbrengsten van de Obligaties belegd zijn (ervan uitgaande dat de Obligaties zullen worden uitgegeven voor het maximumbedrag van EUR 225 miljoen), d.w.z. na de terugbetaling van alle openstaande schulden ingevolge de Obligatie 2018, en nadat alle huidige kassaldi werden toegepast voor de financiering van de ontwikkelingspijplijn en dividenduitkering.

Voor meer informatie over het financiële schuldprofiel van de Emittent, wordt verwezen naar toelichting 17 van de geconsolideerde jaarrekening van de Emittent met betrekking tot boekjaar 2017 en naar toelichting 11 van de halfjaarlijkse resultaten 2018.

De bestaande financiële schuld zou, 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 ongeveer 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%.

De bron van de terugkerende inkomsten van de Emittent is afkomstig van de bedrijfsactiviteiten van zijn Dochtervennootschappen en interestinkomsten en commissie-inkomsten van zijn Joint Venture voor diensten van activa-, vastgoed- en ontwikkelingsbeheer. Daarnaast zal de Emittent genieten van de verwezenlijking van winsten uit ontwikkeling op het ogenblik van de verkoop van de inkomsten genererende activa aan de Joint Venture en zal hij op een ad hoc-basis genieten van de verkoop van inkomsten genererende activa of bedrijfsparken die op de markt zijn gebracht eenmaal ze zich in een volwassen stadium bevinden, d.w.z. in een stadium waarin ze inkomsten genereren.

6.2 Financieringsbronnen van de Dochtervennootschappen

Op 30 juni 2018 beschikten de Dochtervennootschappen over toegezegde kredietfaciliteiten ten belope van EUR 15,3 miljoen, die voor 100% of EUR 15,3 miljoen werden gebruikt. Op 31 december 2017, beschikten de Dochtervennootschappen over toegezegde kredietfaciliteiten ten belope van EUR 15,7 miljoen, die voor 100% of EUR 15,7 miljoen werden gebruikt. Het gewogen gemiddelde van de toegezegde kredietfaciliteiten bedroeg 1,5 jaar op 30 juni 2018. De gedetailleerde voorwaarden zijn opgenomen in het Jaarverslag 2017 (op pagina 154).

Op 30 juni 2018 werden op de geconsolideerde balans vastgoedbeleggingen geboekt (waaronder de voltooide projecten, in aanbouw zijnde projecten en ontwikkelingsgrond) voor EUR 515,9 miljoen. Daarvan werden vastgoedbeleggingen ten gunste van de banken in pand gegeven voor EUR 37,4 miljoen ter dekking van een totale bankschuld die op 30 juni 2018 EUR 15,5 miljoen bedroeg.

Gelet op het feit dat de Groep zoveel mogelijk een gestandaardiseerde benadering aanneemt in verband met financiële bankconvenanten, zal meestal een Lening/waardratio van 65% worden toegepast op leningen ingeval de Groep beslist om projecten te financieren met bankfinanciering. Dit betekent in feite dat de Groep slechts in staat zou zijn om zijn activa te benutten voor een maximumbedrag dat overeenstemt met 65% van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

Naast de financiering door de bank geniet de Groep van intragroepsleningen verstrekt door de Emittent. Deze leningen worden gebruikt om de ontwikkelingspijplijn te financieren.

Op 30 juni 2018 heeft de Emittent voor een bedrag van EUR 377,2 miljoen aan intragroepsleningen verstrekt aan zijn Dochtervennootschappen (in vergelijking met EUR 432,7 miljoen op 31 december 2017).

De intragroepsleningen worden door de Emittent verstrekt aan de leden van de Groep op basis van marktconforme voorwaarden ("*arm's length*"-principe), zijn niet gewaarborgd door een zekerheid en zijn op eerste verzoek.

Van deze leningen waren er op 31 december 2017 voor EUR 22,3 miljoen achtergestelde intragroepsleningen, d.w.z. achtergesteld op bankfinanciering. Op 30 juni 2018 waren er voor EUR 27,1 miljoen op bankfinanciering achtergestelde intragroepsleningen.

De intragroepsleningen worden gewoonlijk gebruikt ter financiering van de grond en de initiële fases van de ontwikkeling. Eenmaal een gebouw inkomsten begint te genereren en op voorwaarde dat een

gepaste bankfinanciering is afgesloten, zal de respectievelijke intragroepslening worden terugbetaald door de bankfinanciering en de opbrengsten die de Emittent ontvangt zullen worden hergebruikt en opnieuw geleend worden ter financiering van andere/nieuwe ontwikkelingen.

Voor meer informatie over deze leningen wordt verwezen naar Deel IX (*Financiële informatie met betrekking tot de activa en passiva van de Emittent, zijn financiële toestand en winst en verliezen*) en 1.2.2 (*De leningen van de Groep zijn onderworpen aan bepaalde beperkende convenanten*) van Deel II (*Risicofactoren*).

6.3 Financieringsbronnen van de Joint Venture

De voornaamste financieringsbronnen van de Joint Venture waren het eigen vermogen verstrekt door zijn respectievelijke aandeelhouders, bankfinanciering en aandeelhoudersleningen en verwacht wordt dat dit in de toekomst ook zo zal zijn.

Drie belangrijke toegezegde gewaarborgde kredietfaciliteiten (in totaal EUR 959,1 miljoen) werden geregeld op het niveau van de Joint Venture en zijn respectievelijke Duitse, Hongaarse en Tsjechische/Slowaakse portefeuilles. Voor meer informatie over deze leningen wordt verwezen naar afdeling 3.2 (Relatie met de Verbonden Vennootschap en de Joint Venture) van dit Deel VI, met inbegrip van afdeling 3.2.8,3.2.9 en 3.2.10 van het onderhavige Deel VI.

Op 30 juni 2018 bedroeg de Gearing Ratio van de Joint Venture 48,3% (in vergelijking met 55,3% op 31 december 2017). De lening/waarde-ratio bedroeg 57,8% eind juni 2018 (onveranderd ten opzichte van 31 december 2017).

7 Recente Ontwikkelingen, Investerings en Trends

7.1 Ontwikkelingspijplijn

Voltooide projecten

Tijdens de eerste helft van 2018 werden 12 gebouwen afgewerkt.

Eigen portefeuille

Voor eigen rekening heeft VGP 4 gebouwen afgeleverd, nl. 1 gebouw van 20.673 m² in het VGP Park Timisoara (Roemenië), 2 gebouwen van in totaal 19.183 m² in het VGP Park Wustermark (Duitsland) en ten slotte 1 gebouw van 22.819 m² in het VGP Park San Fernando de Henares (Spanje).

Op 30 juni 2018 bevat de eigen portefeuille van vastgoedbeleggingen 9 gebouwen, die 320.122 m² aan verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bedroeg 99,2% op het einde van juni 2018 (in vergelijking met 100% op 31 december 2017).

Portefeuille van VGP European Logistics

Voor de Joint Venture heeft VGP 8 gebouwen afgewerkt, nl. in de Tsjechische Republiek: 1 gebouw van 15,300 m² in het VGP Park Hradek nad Nisou, 1 gebouw van 13,071 m² in het VGP Park Cesky Ujezd, 1 gebouw van 11,698 m² in het VGP Park Jenec en 2 gebouwen van in totaal 12,502 m² in het VGP Park Usti nad Labem; in Duitsland: 1 building van 25,829 m² in het VGP Park Berlin, 1 gebouw van 147,022 m² in het VGP Park Frankenthal en ten slotte 1 gebouw van 19,264 m² in het VGP Park Wetzlar.

Na de Vierde JV Closing, bevat de portefeuille van vastgoedbeleggingen van de Joint Venture momenteel 63 voltooide gebouwen, die 1.269.614 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. Eind juni 2018

bedroeg de bezettingsgraad van de portefeuille van de Joint Venture 99,4% (ten opzichte van 100% op 31 december 2017).

Projecten in aanbouw

Op 30 juni 2018 waren er 22 gebouwen in aanbouw.

Eigen portefeuille

Voor eigen rekening, heeft VGP de volgende 13 gebouwen in aanbouw. In Duitsland: 1 gebouw in het VGP Park Göttingen, 1 gebouw in het VGP Park Halle, 1 gebouw in het VGP Park Wustermark en 1 gebouw in het VGP Park Dresden. In de Tsjechische Republiek: 2 gebouwen in het VGP Park Chomutov en 1 gebouw in het VGP Park Olomouc. In Spanje: 2 gebouwen in het VGP Park San Fernando de Henares en 1 gebouw in het VGP Park Mango. In de andere landen: 2 gebouwen in het VGP Park Kekava (Letland) en 1 gebouw in het VGP Park Timisoara (Roemenië).

De nieuwe gebouwen in aanbouw waarvan voor 54%¹ reeds voorverhuurovereenkomsten werden ondertekend, vertegenwoordigen een totale toekomstig verhuurbare oppervlakte van 354,505 m², wat overeenstemt met geschatte jaarlijkse huurinkomsten van EUR 17,3 miljoen.

Portefeuille van VGP European Logistics

VGP bouwt namens de Joint Venture de volgende 9 gebouwen: In Duitsland: 1 gebouw in het VGP Park Hamburg, 2 gebouwen in het VGP Park Leipzig, 1 gebouw in het VGP Park Wetzlar en 1 gebouw in het VGP Park Berlin; in de Tsjechische Republiek: 1 gebouw in het VGP Park Hradek nad Nisou, 1 gebouw in het VGP Park Olomouc en 1 gebouw in het VGP Park Jenec; in de overige landen: 1 gebouw in het VGP Park Malacky (Slowakije).

De nieuwe gebouwen in aanbouw waarvan voor 75%² reeds voorverhuurovereenkomsten werden ondertekend, vertegenwoordigen een totale toekomstig verhuurbare oppervlakte van 100.435 m², wat overeenstemt met geschatte jaarlijkse huurinkomsten van EUR 5,3 miljoen.

Grondbank

Eigen portefeuille

Tijdens de eerste zes maanden van 2018 bleef VGP zich richten op percelen grond om de ontwikkelingspijplijn te ondersteunen voor toekomstige groei. Op 30 juni 2018 heeft VGP reeds 654.000 m² ontwikkelingsgrond aangekocht, die gelegen is in Duitsland (241.000 m²), Spanje (80.000 m²) en Roemenië (333.000 m²). Deze nieuwe percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 231.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Op 30 juni 2018 heeft VGP nogmaals 1.439.254 m² verzekerde percelen gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Nederland. (Deze toekomstige aankoopovereenkomsten zijn bindende overeenkomsten voor VGP en de respectievelijke verkopers, waarbij de effectieve aankoop steeds plaatsvindt eenmaal de nodige vergunningen zijn ontvangen).

Deze percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 672.000 m² aan nieuwe verhuurbare oppervlakte. Een perceel gelegen in Nederland van in totaal 267.013 m² werd in juli 2018 aangekocht. Wat de resterende percelen betreft, wordt verwacht dat ze in de loop van de komende 6-12 maanden zullen worden aangekocht, mits de nodige vergunningen worden verkregen.

¹ Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

Daarnaast, heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ondertekend en voert zij momenteel, op een exclusieve basis, due diligence-onderzoeken uit die betrekking hebben op de mogelijke aankoop van in totaal ongeveer 1.700.000 m² nieuwe percelen geïdentificeerd of bijna verzekerd. Deze percelen zijn gelegen in Italië, Spanje, Duitsland, Nederland, Hongarije en Roemenië.

Per 30 juni 2018 had VGP een resterende grondbank voor ontwikkeling van 3.335.260 m² zeker gesteld, waarvan 1.896.006 m² in volle eigendom. De verzekerde grondbank op 30 juni 2018 stelt VGP in staat om, naast de momenteel afgewerkte projecten en de in aanbouw zijnde projecten, nog eens 1.575.000 m² verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen, waarvan 433.000 m² in Duitsland, 427.000 m² in Tsjechië, 205.000 m² in Slowakije, 197.000 m² in Spanje, 149.000 m² in Nederland en 164.000 m² in Roemenië is gelegen.

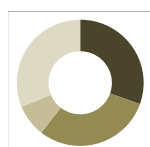
Portefeuille van VGP European Logistics

De Joint Venture heeft momenteel een resterende grondbank voor ontwikkeling in volle eigendom van 149.000 m² waarop ongeveer 59.000 m² nieuwe verhuurbare oppervlakte kan worden ontwikkeld.

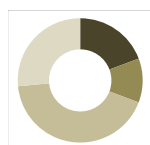
7.2 Samenvatting van het ontwikkelingspotentieel van de eigen portefeuille en de portefeuille van de JV

De onderstaande tabel bevat een samenvatting van het ontwikkelingspotentieel van de Groep en van de huidige verzekerde grondbank van de Joint Venture op 30 juni 2018. De beoordeling van het ontwikkelingspotentieel is gebaseerd op de ontwikkeling van gelijkaardige projecten.

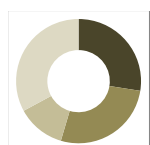
Ontwikkelingspotentieel van de eigen portefeuille



Totaal resterende gesecuriseerde landoppervlakte per 30 juni 2018 (in m ²)		
■ Duitsland	1,016,746	30%
■ Tsjechië	1,001,458	30%
■ Spanje	276,361	8%
■ Andere landen	1,040,695	31%
	3,335,260	100%

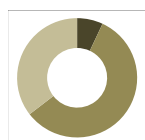


Totaal opgeleverd en/of in aanbouw per 30 juni 2018 (in m ²)		
■ Duitsland	130,100	19%
■ Tsjechië	77,427	11%
■ Spanje	288,271	43%
■ Andere landen	178,829	27%
	674,627	100%



Resterend ontwikkelingspotentieel per 30 juni 2018 (in m ²)		
■ Duitsland	433,070	27%
■ Tsjechië	426,625	27%
■ Spanje	197,205	13%
■ Andere landen	518,417	33%
	1,575,316	100%

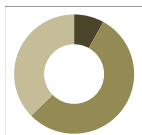
Ontwikkelingspotentieel van de Joint Venture



Totaal resterende gesecuriseerde landoppervlakte per 30 juni 2018 (in m ²)		
■ Duitsland	10,392	7%
■ Tsjechië	85,906	58%
■ Hongarije en Slowakije	52,922	35%
	149,219	100%



Totaal opgeleverd en/of in aanbouw per 30 juni 2018 (in m ²)		
■ Duitsland	849,182	62%
■ Tsjechië	359,998	26%
■ Hongarije en Slowakije	160,868	12%
	1,370,049	100%



Resterend ontwikkelingspotentieel per 30 juni 2018 (in m²)

■ Duitsland	4,750	8%
■ Tsjechië	32,036	55%
■ Hongarije en Slowakije	21,880	37%
	58,666	100%

8 Belangrijke Negatieve Wijziging

Sinds 31 december 2017 werden geen wijzigingen vastgesteld die een wezenlijke nadelige weerslag zouden kunnen hebben op de vooruitzichten van de Emittent, behoudens deze omstandigheden of gebeurtenissen waarnaar elders in dit Prospectus wordt naar verwezen.

9 Geen Belangrijke Wijziging in de Financiële of Handelspositie

Met uitzondering van die omstandigheden of gebeurtenissen waarnaar wordt verwezen of die worden vermeld elders in dit Prospectus, heeft zich sinds 30 juni 2018 geen belangrijke wijziging voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Emittent of de Groep.

10 Belangrijke Overeenkomsten

Noch de Emittent, noch enige andere vennootschap van de Groep heeft een belangrijke overeenkomst afgesloten buiten de normale gang van zaken die zou kunnen leiden tot een verplichting of recht van een van de vennootschappen van de Groep met een belangrijke invloed op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen uit hoofde van de Obligaties te voldoen, behalve deze overeenkomsten waarnaar wordt verwezen of die worden vermeld elders in dit Prospectus zoals de overeenkomsten die de relatie met de Joint Venture beheersen en/of in de JVO.

11 Administratieve, Gerechtelijke en Arbitrageprocedures

Tijdens de 12 maanden voorafgaand aan de datum van dit Prospectus, waren er geen administratieve, gerechtelijke of arbitrageprocedures (met inbegrip van dergelijke procedures die hangende of dreigende zijn, waarvan de Vennootschap op de hoogte was), die belangrijke gevolgen (zouden kunnen gehad) hebben voor de financiële positie of winstgevendheid van de Vennootschap en/of van de Groep.

DEEL VII: BESTUUR EN CORPORATE GOVERNANCE

1 Raad van Bestuur

In overeenstemming met artikel 15 van de statuten van de Vennootschap en paragraaf 2 van bijlage 1 van het VGP Charter, is de raad van bestuur van de Vennootschap (de **Raad van Bestuur** of de **Raad**) samengesteld uit ten minste drie (3) leden die geen Aandeelhouder moeten zijn. Het werkelijk aantal bestuurders kan variëren in functie van de behoeften van de Emittent. Ten minste de helft van de bestuurders moeten niet-uitvoerende bestuurders zijn en drie van hen moeten onafhankelijke bestuurders zijn op basis van de onafhankelijkheidscriteria opgesteld door de Raad van Bestuur en uiteengezet in paragraaf 3 van bijlage 1 bij het VGP Charter.

De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd voor een termijn van ten hoogste vier jaar en kunnen worden herbenoemd.

De Raad van Bestuur moet benoemingsprocedures en selectiecriteria opstellen voor de leden van de raad, met, in voorkomend geval, inbegrip van specifieke regels voor de uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders. Op basis van deze benoemingsprocedures en selectiecriteria doet de Raad van Bestuur een aanbeveling tot benoeming van een of meerdere kandidaten, rekening houdende met de behoeften van de Emittent.

Elk voorstel tot benoeming van een bestuurder door de algemene vergadering gaat gepaard met een aanbeveling van de Raad van Bestuur.

Wanneer een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, benoemt deze onder zijn Aandeelhouders, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van de rechtspersoon. De rechtspersoon mag deze vaste vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van het mandaat van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij dit mandaat in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen.

De bestuurders kunnen worden herbenoemd voor een nieuwe termijn met inachtneming van de bepalingen inzake onafhankelijke bestuurders. De taken van bestuurders die niet worden benoemd voor een nieuwe termijn eindigen onmiddellijk na de algemene vergadering die beslist over enige herbenoeming.

Bij de samenstelling van de Raad van Bestuur moet voldoende aandacht worden besteed aan genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen, evenals complementaire vaardigheden, ervaring en kennis. De Raad van Bestuur is zich bewust van het belang van diversiteit in de samenstelling van de Raad van Bestuur in het algemeen en van de genderdiversiteit in het bijzonder. Het Remuneratiecomité maakt op dit ogenblik een shortlist van een aantal kandidaten, gelet op de specifieke activiteiten van VGP en de landen waarin hij actief is, met de bedoeling om kandidaten aan te bevelen in de tweede helft van 2018 en bijgevolg te voldoen aan de genderdiversiteitsregels zoals uiteengezet in artikel 518bis van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, tegen 2019.

De toereikendheid en samenstelling zal op regelmatige basis worden beoordeeld door de Raad van Bestuur op initiatief van de voorzitter.

De Raad van Bestuur is niet van plan om een secretaris van de vennootschap ("*company secretary*") te benoemen. Door dit te doen wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling voorzien in punt 2.9 van de Corporate Governance Code. Gelet op kleine omvang van de Vennootschap en haar Raad van Bestuur is dergelijke benoeming niet noodzakelijk.

Huidige samenstelling

De Raad van Bestuur van de Emittent bestaat momenteel uit de 5 volgende leden:

Naam	Functie	Datum van de eerste benoeming	Uitvoerend / Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende herbenoeming
Marek Šebest'ák	Voorzitter	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2019
Jan Van Geet ¹	CEO	2007	Uitvoerend en referentie-aandeelhouder		2021
Bart Van Malderen ²	Bestuurder	2007	Niet-uitvoerend en referentie-aandeelhouder		2021
Alexander Saverys	Bestuurder	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2019
Jos Thys ³	Bestuurder	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2019

Marek Šebest'ák (geb. is oprichter en vroegere Voorzitter van BBDO-Czech Republic, een van de vooraanstaande internationale reclame- en communicatiebureaus.

Jan Van Geet (geb. 1971), is de oprichter van VGP. Hij is belast met het algemeen dagelijks bestuur, alsook met de strategische directieverantwoordelijkheden van de Groep. Hij begon zijn loopbaan in 1993 in de Tsjechische Republiek als directeur van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpartikelen. Tot 2005 was hij ook gedelegeerd bestuurder van WDP Czech Republic. WDP is een Belgisch vastgoedfonds.

Bart Van Malderen (geb. 1966). De heer Bart Van Malderen richtte in 2012 Drylock Technologies op. Drylock Technologies is een producent van hygiënische wegwerpartikelen die de revolutionaire ultradunne pulpvrije luier introduceerde in 2013. Voorheen bekleedde Bart Van Malderen diverse leidinggevende functies binnen Ontex, een toonaangevend Europese producent van hygiënische wegwerpartikelen vooraleer er in 1996 CEO en Voorzitter van de Raad van Bestuur te worden. Dit mandaat heeft hij uitgevoerd tot midden juli 2007.

Alexander Saverys (geb. 1978). De heer Alexander Saverys behaalde een master in rechten (KULeuven en Madrid) en een MBA aan de Fachhochschule für Wirtschaft in Berlijn. In 2004 richtte hij Delphis NV op, een vennootschap die intermodale transportoplossingen aanbiedt in heel Europa. Hij werd een bestuurder van CMB (Compagnie Maritime Belge NV) in 2006 en werd er in september 2014 benoemd als CEO.

Jos Thys (geb. 1962). De heer Jos Thys behaalde een masterdiploma in Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Antwerpen (UFSIA). Hij verstrekt adviezen aan familiebedrijven die hij voornamelijk adviseert over strategische en structureringsonderwerpen. Hij verstrekt eveneens advies over de implementatie van Corporate Governance bij ondernemingen en non-profit organisaties. Voorheen had Jos Thys een lange loopbaan in corporate- en investment banking bij Paribas, Artesia en Dexia.

¹ Als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.

² Als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV.

³ Als vaste vertegenwoordiger van Rijo Advies BVBA.

Geen van de bestuurders heeft een potentieel belangenconflict tussen zijn taken voor de Vennootschap en zijn privébelangen en/of enige andere taken die hij zou kunnen hebben, behoudens de (potentiële) belangenconflicten uiteengezet in afdeling 6 van dit Deel VII, of onder Deel VIII ("*Belangrijke aandeelhouders en transacties met verbonden partijen*"), of de afdelingen van het jaarverslag waarnaar in Deel VIII wordt verwezen.

De bestuurders of hun vaste vertegenwoordigers hebben momenteel de volgende bestuursfuncties in andere bedrijven:

Naam	Vennootschap
Marek Šebest'ák.....	geen
Jan Van Geet ⁽¹⁾	Bestuurder Little Rock SA, Bestuurder Alsgard SA
Bart Van Malderen ⁽²⁾	Bestuurder Bart Van Malderen BVBA, VGP MISV Comm. VA, Drylock Technologies NV, Vynka Plus Comm. VA, Vynka Plus Ru Comm. VA, Vadebo France NV, PVM Invest Lux SA, VM Invest Arras S. à r.l., VM Invest Peninsular SL, VM Invest CZ s.r.o., Hastal Apartments s.r.o., Lillydoo GmbH, gedelegeerd bestuurder VM Invest NV, ondervoorzitter Family PVM VZW
Alexander Saverys.....	Gedelegeerd bestuurder CMB NV, Delphis NV, Team Lines Benelux NV, Bocimar Hunter NV, Saverco NV; bestuurder Bocimar NV, Bocimar Cape NV, Buchai NV, CMB Technologies BVBA, De Nieuwe Karpel BVBA, Gantoise Dunant BVBA, Hamburg Maritime NV, Hof ter Polder BVBA, Koninklijke Belgische Redersvereniging VZW, Maritime Partner BVBA, Real Estate and Leasing Company – RESLEA NV, Vivier du Chevalier BVBA, Walbos BVBA, Koninklijke Atletiek Vereniging La Gantoise Tennis-Hockey-Squash-Petanque VZW, UrbantZ SA; evenals andere mandaten binnen de Saverco/CMB group
Jos Thys ⁽³⁾	Gedelegeerd bestuurder Thijs Invest NV; Bestuurder Remant NV, Bestuurder Merlaux SA

(1) Hetzij rechtstreeks of als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.

(2) Hetzij rechtstreeks of als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV.

(3) Hetzij rechtstreeks of als vaste vertegenwoordiger van Rijo Advies BVBA.

2 Comités van de Raad

2.1 Auditcomité

Het Auditcomité van de Vennootschap (het **Auditcomité**) houdt toezicht op de integriteit van de financiële informatie verstrekt door de Vennootschap en is, zoals uiteengezet in paragraaf 2 van bijlage 3 bij het VGP Charter, meer in het bijzonder verantwoordelijk voor:

- te verzekeren dat de financiële verslaggeving een waarheidsgetrouw, oprecht en duidelijk beeld verschaft van de situatie en de vooruitzichten van de Vennootschap, zowel op individueel als op geconsolideerde basis, al naargelang het geval;
- het nagaan van de juistheid, volledigheid en consistentie van de financiële informatie, met inbegrip van het controleren van de periodieke informatie vooraleer deze wordt aangekondigd;
- de beoordeling van de relevantie en de consistentie van de Boekhoudnormen.

De samenstelling van het Auditcomité wordt bepaald door paragraaf 3 van bijlage 3 van het VGP Charter. De leden van het Auditcomité worden benoemd door de Raad van Bestuur. Zij kunnen door de Raad van Bestuur op elk ogenblik worden ontslagen.

Het Auditcomité bestaat uit ten minste drie bestuurders. De leden van het Auditcomité dienen niet-uitvoerende bestuurders te zijn, met een meerderheid van onafhankelijke bestuurders. Ten minste een van hen moet boekhoudkundige en auditervaring hebben.

De leden van het Auditcomité beschikken over voldoende relevante expertise, vooral op het vlak van boekhouding, audit en financiële aangelegenheden, om hun taken op een efficiënte manier uit te oefenen.

De duurtijd van de benoeming van een lid van het Auditcomité mag de duurtijd van zijn/haar bestuursmandaat niet overschrijden.

Huidige samenstelling

Naam	Einde van het mandaat
Jos Thys ¹ Voorzitter	2019
Bart Van Malderen ²	2021
Marek Šebest'ák	2019

In overeenstemming met paragraaf 5 van bijlage 3 aan het VGP Charter, vergadert het Auditcomité ten minste twee keer per jaar. Hierdoor wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling vervat in bepaling 5.2/28 van de Corporate Governance Code die bepaalt dat het Auditcomité ten minste vier keer per jaar zou moeten vergaderen. Deze afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van de Vennootschap.

Gezien de beperkte omvang van de Groep werd er op dit ogenblik nog geen interne auditfunctie gecreëerd.

De Commissaris heeft rechtstreekse en onbeperkte toegang tot de voorzitter van het Auditcomité en de voorzitter van de Raad van Bestuur.

De CEO en CFO zijn aanwezig op alle vergaderingen.

Het Auditcomité kan, naar eigen goeddunken, elk van de leidinggevenden, werknemers, externe juridische adviseurs of de Commissaris, de CEO of het hoofd van de interne audit van de Vennootschap (als en wanneer deze benoemd is) verzoeken om een vergadering van het Auditcomité bij te wonen of verzoeken dat zulke personen overleg plegen met de leden of adviseurs van het Auditcomité

2.2 Remuneratiecomité

In overeenstemming met paragraaf 2 van bijlage 2 bij het VGP Charter, is het remuneratiecomité van de Vennootschap (het **Remuneratiecomité**) verantwoordelijk voor de volgende taken betreffende de bezoldiging:

- het opstellen en beoordelen van voorstellen aan de Raad van Bestuur aangaande het remuneratiebeleid dat moet worden gevolgd voor bestuurders, leden van het directiecomité, andere leiders en het uitvoerend management en, in voorkomend geval, over de daaruit

¹ Als vaste vertegenwoordiger van Rijo Advies BVBA.

² Als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV.

voortvloeiende voorstellen die door de Raad moeten worden voorgelegd aan de algemene vergadering:

- het opstellen en beoordelen van voorstellen aan de Raad van Bestuur betreffende de individuele bezoldiging van bestuurders, leden van het directiecomité, andere leiders en het uitvoerend management, met inbegrip van de variabele bezoldigingen en lange termijn incentives, al dan niet voorraad-verwant, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten en betreffende de regelingen van vroegtijdige beëindiging en, in voorkomend geval, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad moeten worden voorgelegd aan de algemene vergadering;
- het opstellen en indienen van een remuneratieverslag aan de Raad van Bestuur dat moet worden opgenomen in de corporate governance verklaring van het jaarverslag;
- toelichting geven bij het remuneratieverslag op de algemene vergadering;
- het geven van een gemotiveerd advies aan de Raad van Bestuur telkens wanneer een ontslagvergoeding van ten minste 18 maanden wordt voorgesteld in een overeenkomst gesloten met een uitvoerend bestuurder, een lid van het directiecomité, een andere leider of een uitvoerende manager.

Het Remuneratiecomité bestaat uit ten minste drie bestuurders, in overeenstemming met paragraaf 3 van bijlage 2 van het VGP Charter. Alle leden van het Remuneratiecomité dienen niet-uitvoerende bestuurders te zijn, waarvan de meerderheid onafhankelijke bestuurders zijn.

De leden van het Remuneratiecomité worden benoemd en kunnen op elk tijdstip worden ontslaan door de Raad van Bestuur. De duur van de benoeming van een lid van het Remuneratiecomité mag de duur van zijn/haar bestuursmandaat niet overschrijden.

Het Remuneratiecomité komt ten minste tweemaal per jaar samen, evenals telkens het comité dringende kwesties moet behandelen die onder zijn verantwoordelijkheden vallen. In 2017 is het Remuneratiecomité tweemaal bijeengekomen.

De CEO en CFO nemen deel aan de vergaderingen wanneer het remuneratieplan voorgesteld door de CEO voor de leden van het managementteam wordt besproken, maar niet wanneer over hun eigen bezoldigingen worden beslist.

In de uitoefening van zijn taken, heeft het Remuneratiecomité toegang tot alle middelen die hij nodig acht, met inbegrip van extern advies of, in voorkomend geval, benchmarking.

Huidige samenstelling

Naam	Einde van het mandaat
Bart Van Malderen ¹ <i>Voorzitter</i>	2021
Alexander Saverys	2019
Jos Thys ²	2019

¹ Als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV.

² Als vaste vertegenwoordiger van Rijo Advies BVBA.

2.3 Benoemingscomité

De Vennootschap heeft geen benoemingscomité opgericht. Door dit te doen wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling in bepaling 5.3 van de Corporate Governance Code. Deze afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van de Vennootschap.

2.4 Uitvoerend Management

Directiecomité

Aangezien geen directiecomité in de zin van artikel 524bis e.v. van het Belgisch Wetboek van vennootschappen werd opgericht, heeft de Vennootschap geen specifieke taakomschrijving van het directiecomité vermeld. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de CEO en het uitvoerend management worden uiteengezet in de taakomschrijving van de Raad van Bestuur in paragraaf 19 van bijlage 1 van het VGP Charter. Hierdoor wijkt de Vennootschap, als een kleinere beursgenoteerde vennootschap, af van de aanbeveling vervat in bepaling 6.1 van de Corporate Governance Code.

Uitvoerend Management

Het uitvoerend management is samengesteld uit de volgende leden:

- Jan Van Geet¹ - Chief Executive Officer;
- Jan Procházka - Chief Operating Officer;
- Dirk Stoop² - Chief Financial Officer;
- Tomas Van Geet³ - Chief Commercial Officer;
- Jan Papoušek⁴ - Chief Operating Officer - buiten CZ; en
- Matthias Sander⁵ - Chief Investment Officer.

Het curriculum vitae van de leden van het uitvoerend management (met uitzondering van deze van de CEO - cf. supra) kunnen als volgt worden samengevat:

Dhr. Jan Procházka (geb. 1964), is burgerlijk ingenieur en architect en vervoegde het VGP-team in 2002. Hij is verantwoordelijk voor de technische ontwerpen en de opvolging van het constructieproces. Voordien was Jan gedelegeerd bestuurder van Dvořák, een aannemingsbedrijf voor burgerlijke bouwkunde, destijds een van de belangrijke spelers op de Tsjechische markt. Bekende projecten onder zijn leiding waren de luchthaventerminal Sever 1 in Praag, de cargoterminal, alsook de hoofdzetel van Česká Spořitelna.

Dhr. Dirk Stoop (geb. 1961), vervoegde VGP in 2007. Hij is verantwoordelijk voor alle financiële aangelegenheden, d.w.z. financiële planning, controle, prognoses, financiële middelen, belastingen en verzekeringen voor alle landen waar VGP actief is/zal zijn, alsook voor de relaties met de beleggers. Dirk werkte gedurende 5 jaar bij Ontex als Group Treasurer, waar hij ook verantwoordelijk was voor belasting- en verzekeringskwesities. Voordien werkte hij bij CHEP Europe in London als Treasurer Europe, South America & Asia. Dirk Stoop behaalde een masterdiploma in Financiële & Economische Wetenschappen aan de VLEKHO (HUB) in België.

¹ Als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.

² Als vaste vertegenwoordiger van Dirk Stoop BVBA.

³ Als vaste vertegenwoordiger van Tomas Van Geet s.r.o.

⁴ Als vaste vertegenwoordiger van Jan Papoušek s.r.o.

⁵ Als vaste vertegenwoordiger van Matthias Sander s.r.o.

Dhr. Tomas Van Geet (geb. 1976) vervoegde VGP in 2005. Hij is verantwoordelijk voor alle commerciële strategische kwesties en de coördinatie van VGP's belangrijkste klanten. Voordien bekleedde hij verschillende functies in de afdelingen planning en logistiek van Domo in Duitsland, Spanje, Tsjechische Republiek en Zuid-Afrika, van Associated Weavers en Ontex.

Dhr. Jan Papoušek (geb. 1974) is burgerlijk ingenieur en vervoegde VGP's team in 2007. Hij is verantwoordelijk voor de technische ontwerpen en de uitvoering van de contracten voor alle projecten gelegen buiten de Tsjechische Republiek. Voordien werkte Jan voor Gardiner and Teobald, een consultancy Groep gevestigd in het VK, gespecialiseerd in kostenbeheer en kwaliteitscontrole van grote internationale bouwprojecten.

Dhr. Matthias Sander (geb. 1970) heeft een bachelor mechanica en economie en vervoegde VGP in 2018. Hij is verantwoordelijk voor de uitbreiding naar nieuwe landen, het aankopen van percelen in Europa en de coördinatie van de ontwikkelingspijplijn. Matthias had gedurende de voorbije 11 jaar verschillende leidinggevende functies bij Knorr Bremse (een toonaangevende Duitse industriële Groep) en was er de Managing Director in de Tsjechische Republiek.

Geen van de leden van het uitvoerend management heeft een potentieel belangenconflict tussen zijn taken voor de Vennootschap en zijn privébelangen en/of enige andere taken die hij zou kunnen hebben, behoudens de zaken in verband met zijn management of arbeidsovereenkomst met de Vennootschap of met een van de Dochtervennootschappen (in voorkomend geval) of met enige (onrechtstreekse) aandeelhouder van de Vennootschap (en, wat de CEO betreft, behoudens de (potentiële) belangenconflicten uiteengezet in afdeling 6 van dit Deel VII, of onder Deel VIII ("*Belangrijke Aandeelhouders en Transacties met Verbonden Partijen*"), of de afdelingen van het jaarverslag waarnaar in Deel VIII wordt verwezen).

3 Evaluatie van de Raad van Bestuur en zijn Comités

In overeenstemming met zijn procedureregels zoals uiteengezet in paragraaf 6 van bijlage 10 bij het VGP Charter, voert de Raad van Bestuur om de drie jaar een evaluatie uit van zijn omvang, samenstelling en prestaties, en van de omvang, samenstelling en prestaties van zijn comités, evenals van de interactie met het uitvoerend management.

De Raad van Bestuur en zijn comités hebben een in februari 2018 een zelfevaluatie uitgevoerd met een bevredigend resultaat.

4 Commissaris

De Commissaris van de Emittent is DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel gevestigd te Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, België, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck De Commissaris is geregistreerd bij het Belgische Instituut van Bedrijfsrevisoren.

Hij werd herbenoemd op de algemene vergadering van aandeelhouders van 12 mei 2017 voor een periode van drie jaar.

De commissarisvergoedingen op geconsolideerd niveau werden door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgelegd op EUR 123.500 per jaar. Deze vergoeding zal onderworpen worden aan een jaarlijkse herziening die de veranderingen in het toepassingsgebied van de audit weerspiegelt en die vereist kan zijn om ervoor te zorgen dat dergelijk toepassingsgebied van de audit in lijn wordt gehouden met de evolutie van de Groep.

5 Corporate Governance

De Vennootschap heeft de principes van corporate governance aangenomen die vervat zijn in de Belgische Corporate Governance Code van 2009 (de **Corporate Governance Code**) die kan worden geraadpleegd via
https://www.corporategovernancecommittee.be/sites/default/files/generated/files/page/corporatengo_vnlcode2009.pdf.

In overeenstemming met de aanbevelingen uiteengezet in de Corporate Governance Code, heeft de Raad van Bestuur een corporate governance charter (het **VGP Charter**) aangenomen. Dit charter kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap:

http://www.vgpparks.eu/investors/images/Corporate_Governance_Charter/VGP_Corporate_Governance_Charter_EN_Update_09.10.2017.pdf.

Behoudens tegenstrijdige bepaling in de afdelingen 1, 2.1, 2.3 en 2.4 van dit Deel VII: *Bestuur en Corporate Governance*, volgt de Emittent de verplichtingen van de Corporate Governance Code.

6 Belangenconflicten

In overeenstemming met artikel 523 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen dient een lid van de Raad Van Bestuur de overige leden vooraf inlichten over eventuele agendapunten die voor hem een rechtstreeks of onrechtstreeks belangenconflict van vermogensrechtelijke aard met de Vennootschap heeft en kan dat lid niet deelnemen aan de beraadslaging of stemming over dergelijk agendapunt.

(i) In 2016 deed zich één belangenconflict voor

Eén belangenconflict vond plaats in 2016:

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 30 mei 2016.

“Agenda

1. *Voorwaardelijke beslissing om de Effecten terug te betalen; en*

2. *De toekenning van bijzondere volmachten*

1 *Inleiding*

1.1 *Beschrijving van de Transactie*

De Vennootschap heeft een hybride vorm van effecteninstrumenten uitgegeven (die kwalificeren als schuldinstrumenten onder de Belgische GAAP, maar als eigen vermogen voor IAS/IFRS-toepassingen) op 29 juli 2015, 16 september 2015 en 25 november 2015 (een “Effect” of de “Effecten”), als volgt:

(i) *45 Effecten werden uitgegeven aan VM Invest NV, waarvan 15 op 29 juli 2015, 20 op 16 september 2015 en 10 op 25 november 2015; en*

(ii) *15 Effecten werden uitgegeven aan Little Rock SA, waarvan 5 op 29 juli 2015, 5 op 16 september 2015 en 5 op 25 november 2015.*

In overeenstemming met Artikel 5 “Terugbetaling” van de Voorwaarden van de Effecten, wenst de Vennootschap alle Effecten terug te kopen tegen een prijs gelijk aan de uitgifteprijs vermeerderd met de vervallen interest vanaf de datum van uitgifte van elk Effect tot de datum van de daadwerkelijke betaling aan de Effectenhouder, waarbij een dergelijke terugbetaling wordt onderworpen aan de afsluiting van de transactie aangegaan met Allianz, zijnde de

verkoop van 50% van de aandelen in de joint venture VGP European Logistics S.à r.l. door de Vennootschap aan Allianz Finance VII Luxembourg S.A., SAS Allianz Logistique S.A.S.U. en Allianz Benelux S.A. (de "Closing") overeenkomstig de bepalingen van de SPA ondertekend op 14 maart 2016 (de "Transactie").

1.2 Belangenconflicten

1.2.1 Verklaring van het belangenconflict

Jan Van Geet s.r.o. en VM Invest NV hebben de raad van bestuur ingelicht dat er een belangenconflict van vermogensrechtelijke aard bestaat met betrekking tot de beslissing om de transactie goed te keuren aangezien ze (of personen die met hen verbonden zijn) Obligatiehouders zijn. De bestuurders met een belangenconflict hebben aangegeven dat hun belangenconflict ligt in het feit dat zij, als en indien de raad beslist om de Effecten terug te betalen, een vermogensrechtelijk conflict hebben aangezien ze, gelet op de verschuldigde interestbetalingen op de Effecten in vergelijking met de huidige markt interestvoet, er belang bij kunnen hebben om de terugbetaling van de Effecten niet goed te keuren. Derhalve zullen, Jan Van Geet s.r.o. en VM Invest NV, met betrekking tot artikel 523 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en artikel 16 van de statuten van de Vennootschap, niet deelnemen aan de beraadslagingen en stemming van de raad van bestuur over deze agendapunten.

1.2.2 Rechtvaardiging

De raad van bestuur is van mening dat de terugbetaling van de Effecten wenselijk is aangezien de Vennootschap voldoende kasmiddelen ter beschikking zal hebben op de Closing om de terugbetaling van de Effecten toe te laten. Rekening houdende met deze nieuwe kasmiddelen en het daaruit voortvloeiende sterkere eigen vermogen van de Vennootschap, is het niet langer nodig om een alternatieve financieringsbron zoals de Effecten te behouden.

2 Besluiten

Na beraadslaging over alle agendapunten met betrekking tot de in artikel 523 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en artikel 16 van de statuten van de Vennootschap voorziene procedure,

BESLIST de raad van bestuur om de Transactie goed te keuren.

BESLIST de raad van bestuur om de heer Jan Van Geet en de heer Dirk Stoop te benoemen als zijn bijzondere lasthebbers, (alleen handelend of gezamenlijk en met het recht van indeplaatsstelling) met de bevoegdheid om in het algemeen alles te doen dat nodig of nuttig is om de besluiten die tijdens deze vergadering zijn aangenomen, uit te voeren en om de Transactie te verwezenlijken binnen een periode van 12 maanden vanaf de datum hiervan, met inbegrip van de onderhandeling, wijziging en ondertekening van alle documenten in verband met de Transactie.

Aangezien er geen verdere agendapunten zijn wordt de vergadering afgesloten."

(ii) **In 2017 hebben zich geen belangenconflicten voorgedaan**

(iii) **In 2018 deed zich één belangenconflict voor**

Tijdens 2018, voorafgaand aan de datum van dit Prospectus, heeft één belangenconflict plaatsgevonden:

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 22 februari 2018.

“De agenda:

(a) beraadslaging en goedkeuring van de afstandsverklaring door Little Rock SA van de variabele vergoeding van 5% van de geconsolideerde brutowinst voor de boekjaren 2018 en 2019 van de VGP Groep; (b) bevestiging en goedkeuring van de tussentijdse variabele vergoeding van Little Rock voor 2017; en (c) toekenning van een volmacht.

1. Voorafgaande toelichting

Alvorens de beraadslaging en de besluitvorming aanvangen, licht Dhr. Jan Van Geet (in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.) de vergadering in dat Jan Van Geet s.r.o. een belangenconflict heeft in de zin van artikel 523 van het Belgische Wetboek van vennootschappen met betrekking tot de bovenvermelde agendapunten.

2. Belangenconflict

2.1 Verklaring van het belangenconflict

Jan Van Geet s.r.o. (vast vertegenwoordigd door Dhr. Jan Van Geet) geeft kennis van een (onrechtstreeks) belangenconflict in verband met de goedkeuring van de eenzijdige beslissing van Little Rock SA om afstand te doen van 5% van de geconsolideerde brutowinst voor de boekjaren 2018 en 2019 van de VGP Groep met betrekking tot de dienstenovereenkomst en de overeenkomst inzake winstuitkering afgesloten tussen Little Rock SA en de Vennootschap.

In overeenstemming met artikel 523 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen bestaat een belangenconflict gelet op het feit dat Little Rock SA een vennootschap is die gecontroleerd wordt door Dhr. Jan Van Geet. Jan Van Geet s.r.o. (vast vertegenwoordigd door Dhr. Jan Van Geet) verlaat de vergadering en neemt niet deel aan de beraadslagingen en de besluitvormingsprocedure over de agendapunten. Dit belangenconflict zal tevens ter kennis worden gebracht aan de Commissaris van de Vennootschap.

2.2 Rechtvaardiging

De goedkeuring van de afstandsverklaring door Little Rock Sa van de variabele vergoeding van 5% van de geconsolideerde brutowinst voor de boekjaren 2018 en 2019 van de VGP Groep en de kennisgeving van het belangenconflict worden besproken door de raad van bestuur.

De Raad van Bestuur gaat akkoord en stemt ermee in dat de goedkeuring van de afstandsverklaring door Little Rock SA van de bovenvermelde variabele vergoeding in het belang is van de Vennootschap en diens aandeelhouders. Het gevolg van de afstandsverklaring zal zijn dat 5% van de geconsolideerde brutowinst van de boekjaren 2018 en 2019 niet moet worden weerhouden voor Little Rock SA. Dit voordeel voor de Vennootschap is belangrijker dan de onmiddellijke betaling van de voorzieningen met betrekking tot de brutowinst van de Groep voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017, wat ook werd overeengekomen met Little Rock SA.

3. Beraadslaging en besluiten

Na beraadslaging over alle agendapunten met betrekking tot de in artikel 523 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en artikel 16 van de statuten van de Vennootschap voorziene procedure,

WORDT BESLOTEN om goed te keuren dat het volledige openstaande saldo ten aanzien van Little Rock SA in één keer kan worden uitbetaald na de volgende Joint Venture closing die momenteel gepland staat om eind april plaats te vinden.

WORDT BESLOTEN de tussentijdse variabele vergoeding 2017 voor Little Rock ten bedrage van € 6.189.984 goed te keuren.

WORDT BESLOTEN om elke bestuurder, evenals Jan Van Geet en Dirk Stoop aan te stellen als bijzondere gevolmachtigden, elk afzonderlijk handelend en met het recht op vervanging, met de bevoegdheid om alle handelingen uit te voeren en om alle documenten te ondertekenen in naam en voor rekening van de Vennootschap om het bovenvermelde besluit uit te voeren.

Aangezien er geen verdere agendapunten zijn wordt de vergadering afgesloten.”

DEEL VIII: BELANGRIJKE AANDEELHOUDERS EN TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

1 Belangrijke Aandeelhouders

De Gewone Aandelen van de Vennootschap zijn genoteerd op Euronext Brussel en op de Main Market van de Praagse Effectenbeurs. In overeenstemming met artikel 6 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in genoteerde vennootschappen en artikel 14 van de statuten van de Vennootschap, moet de identiteit van de Aandeelhouders die een deelneming van 3%, 5% of een veelvoud van 5% in de Vennootschap verwerven, worden bekendgemaakt.

De Vennootschap staat niet onder controle in de zin van artikel 5 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen. De Vennootschap heeft geen weet van enige regeling die, later, zou kunnen leiden tot een wijziging van het zeggenschap van de Vennootschap.

Op de datum van dit Prospectus, wordt het maatschappelijk kapitaal van VGP vertegenwoordigd door 18.583.050 Gewone Aandelen.

De onderstaande tabel geeft weer wie de eigenaars zijn van de Gewone Aandelen van de Vennootschap, zoals vermeld op de website van de Vennootschap op de datum van dit Prospectus:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% uitgegeven aandelen
Little Rock SA	3.872.103	20,84%
Alsgard SA	2.409.914	12,97%
Subtotaal Jan Van Geet Groep	6.282.017	33,81%
VM Invest NV	3.746.008	20,16%
VGP MISV Comm. VA	929.153	5,00%
Subtotaal Bart Van Malderen Groep	4.675.161	25,16%
Vadebo France NV	655.738	3,53%
Griet Van Malderen	103.949	0,56%
Subtotaal Griet Van Malderen	759.687	4,09%
Publiek	6.866.185	36,95%
Totaal	18.583.050	100,00%

VM Invest NV en VGP MISV Comm. VA zijn vennootschappen die worden gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen.

Little Rock SA en Alsgard SA zijn vennootschappen die worden gecontroleerd door de heer Jan Van Geet.

Vadebo France NV is een vennootschap die wordt gecontroleerd door Mevrouw Griet Van Malderen.

VGP MISV Comm. werd opgericht naar aanleiding van het eerste openbaar aanbod van de Emittent, en werd gebruikt als een structuur voor een management incentiveplan op lange termijn waarbij de bestaande aandeelhouders VM Invest NV en Little Rock SA oorspronkelijk een aantal VGP Gewone Aandelen hebben overgedragen die 5 procent vertegenwoordigen van het totaal aantal Gewone Aandelen in VGP aan VGP MISV, een commanditaire vennootschap gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen als behorend vennoot. Op 30 juni 2018 bezat de Vennootschap 43,23% van de VGP MISV aandelen.

Op basis van de aanbeveling van het remuneratiecomité, heeft de Raad van Bestuur besloten om een nieuw incentiveplan op lange termijn op te stellen op basis van dezelfde principes van de VGP MISV incentive-structuur. Het nieuwe plan wijst winstdelende units toe (**Units**) aan de respectievelijke leden

van het VGP-team (met inbegrip van het uitvoerend managementteam). Een Unit vertegenwoordigt het equivalent van 1 VGP-aandeel op basis van de nettovermogenswaarde. Na een initiële lock-up periode van 5 jaar, zal elke deelnemer de Units kunnen teruggeven tegen betaling van de proportionele groei van de nettovermogenswaarde van deze Units. Het aantal uitstaande Units (d.w.z. de toegezegde maar nog niet verworven Units) kan op geen enkel ogenblik hoger zijn dan 5% van de totale equivalente aandelen van de Vennootschap. Het nieuwe incentiveplan is van toepassing vanaf 2018 en zal geleidelijk aan worden opgebouwd naarmate het VGP MISV incentiveplan wordt afgebouwd, waardoor wordt gewaarborgd dat er op geen enkel ogenblik meer dan 5% van de totale equivalente aandelen van de Vennootschap wordt toegekend ingevolge zowel het oude als het nieuwe incentiveplan.

VGP MISV Comm. VA is een vennootschap die onafhankelijk is ten aanzien van de vennootschappen van de VGP Groep. Deze structuur heeft geen enkel verwaterend effect op enige bestaande of nieuwe aandeelhouder. Op dezelfde wijze zal de nieuwe regeling geen verwaterend effect hebben voor de bestaande of nieuwe aandeelhouders.

2 Maatschappelijk Kapitaal

2.1 Maatschappelijk Kapitaal

Op de datum van dit Prospectus, bedroeg het volledig volgestorte maatschappelijk kapitaal van VGP NV EUR 92.666.815,00. Het is onderverdeeld in 18.583.050 Gewone Aandelen zonder nominale waarde.

Er zijn geen specifieke categorieën aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem.

In overeenstemming met artikel 480 tot 482 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, kan de Vennootschap aandelen creëren zonder stemrechten, onder voorbehoud van de vervulling van de vereisten in verband met de statutenwijziging.

Alle aandelen zijn vrij overdraagbaar.

2.2 Toegestaan Kapitaal

In overeenstemming met artikel 44 van de statuten van de Emittent, is de Raad van Bestuur bevoegd om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere malen te verhogen met een bedrag van EUR 100 miljoen. Deze machtiging is geldig tot 27 december 2021.

De statuten van de Emittent laten de Raad van Bestuur eveneens toe om gebruik te maken van de techniek van het toegestane kapitaal als verweermiddel in geval van een openbaar overnamebod op de effecten van de Vennootschap, zelfs nadat de Vennootschap een kennisgeving heeft ontvangen van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) dat de FSMA in kennis werd gesteld van een openbaar overnamebod van de effecten van de Vennootschap voor zover (i) de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging vanaf hun uitgifte volledig volgestort zijn; (ii) de uitgifteprijs van de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet minder bedraagt dan de prijs van het bod; en (iii) het aantal aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet meer bedraagt dan 10% van de voor de kapitaalverhoging uitgegeven aandelen die het maatschappelijk kapitaal van de Emittent vertegenwoordigen. Deze machtiging is geldig tot 27 december 2019.

2.3 Overige Effecten met Stemrechten of die Toegang verlenen tot Stemrechten

Op de datum van dit Prospectus heeft de Emittent geen enkele effecten uitgegeven met stemrechten of die toegang verlenen tot stemrechten, anders dan de Gewone Aandelen waarnaar in deze afdeling van het Prospectus wordt naar verwezen.

2.4 Verrijging van Eigen Aandelen

De Emittent houdt geen enkel eigen aandeel aan.

In overeenstemming met artikel 45 van de statuten van de Emittent, kan de Emittent zijn eigen aandelen verkrijgen door aankoop of ruil ervan, rechtstreeks of door een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van de Emittent, in overeenstemming met de bepalingen van de artikelen 620 tot 625 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen.

De Raad van Bestuur is gemachtigd, overeenkomstig artikel 620 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, om eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven indien die verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging is geldig tot 27 december 2019.

De Raad van Bestuur is gemachtigd, overeenkomstig artikel 620 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen, een maximaal aantal eigen aandelen te verwerven dat opgeteld niet meer bedraagt dan 20% van het uitgegeven kapitaal aan een prijs per aandeel die hoger moet zijn dan 90% en lager dan 115% van de prijs waaraan deze aandelen werden genoteerd op de beurs op de dag voorafgaand aan de dag van aankoop of ruil. Deze machtiging is geldig tot 27 december 2021.

De Raad van Bestuur is gemachtigd om te beschikken over alle aandelen die door de Vennootschap worden aangehouden, aan een prijs bepaald door de Raad van Bestuur, op een gereguleerde markt of in het kader van het beloningsbeleid voor werknemers, bestuurders of consultants van de Vennootschap. Deze machtiging is geldig voor een onbepaalde duur. Deze machtiging is eveneens van toepassing op de beschikking van de aandelen door elk van de rechtstreekse Dochtervennootschappen van de Vennootschap zoals voorzien in artikel 627 van het Belgische Wetboek van vennootschappen.

3 Transacties met Verbonden Vennootschappen

Zie toelichting 26 in het Jaarverslag 2017 voor meer details aangaande de transacties met verbonden partijen van de Emittent.

DEEL IX: FINANCIËLE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE ACTIVA EN PASSIVA VAN DE EMITTENT, ZIJN FINANCIËLE TOESTAND EN WINST EN VERLIES

Hieronder wordt een selectie van de geconsolideerde financiële informatie (in duizenden EUR) per 31 december 2016, 31 december 2017, 30 juni 2017 en 30 juni 2018 opgenomen. De 2018 en 2017 halfjaarlijkse resultaten werden onderworpen aan een beperkt nazicht, maar werden niet geauditeerd.

	Jaar eindigend op		Half jaar eindigend op	
	31 dec '16	31 dec '17	30 juni '17	30 juni '18
RESULTATENREKENING (in EUR .000)				
Bruto huuropbrengsten	16.806	17.046	9.111	8.970
Operationele kosten verbonden aan vastgoed en netto doorgerekende huurlasten/(uitgaven)	(668)	(1.053)	(513)	(981)
Netto huur- en gerelateerde opbrengsten	16.138	15.993	8.598	7.989
Vastgoed- en facilitymanagementinkomsten en inkomsten uit vastgoedontwikkeling	3.825	8.057	3.776	4.585
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen	118.900	94.628	59.864	61.734
Andere inkomsten/(uitgaven) - incl. Administratieve kosten	(16.778)	(20.241)	(9.729)	(8.025)
Aandeel in het resultaat van verbonden vennootschappen en joint ventures	7.897	29.229	15.167	24.777
Bedrijfsresultaat	129.982	127.666	77.676	91.060
Nettoresultaat uit financiële transacties	(16.906)	(10.466)	(4.976)	(6.083)
Winst vóór belastingen	113.076	117.200	72.700	84.977
Uitgestelde belastingen	(21.790)	(21.205)	(10.243)	(10.188)
Winst over de periode	91.286	95.995	62.457	74.789
BALANS				
Vastgoedbeleggingen	550.262	392.291	500.186	515.932
Beleggingen in joint ventures en verbonden vennootschappen	89.194	143.312	130.254	220.984
Overige vorderingen op lange termijn	8.315	12.757	16.232	48.334
Overige	539	897	1.782	830
Totaal vaste activa	648.310	549.257	648.454	786.080
Handels- en overige vorderingen	19.426	11.074	42.209	14.895
Geldmiddelen en kasequivalenten	71.595	30.269	141.545	127.529
Voor verkoop aangehouden groepen activa	132.263	441.953	190.227	115.052
Totaal vlottende activa	223.284	483.296	373.981	257.476
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 schulden op lange termijn	355.715	405.463	411.032	415.786
Totaal schulden op korte termijn	125.574	160.860	178.711	122.059
Totaal passiva	481.289	566.323	589.743	537.845
Totaal eigen vermogen en passiva	871.594	1.032.553	1.022.435	1.043.556
VASTGOEDBELEGGINGEN				
Eigen portefeuille				
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	416.158 ¹	445.958 ²	353.088 ²	320.122 ³
Bezettingsgraad (%)	97,0	100,0%	100,0%	99,2%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁵	550.262	627.737	550.321	515.932
Portefeuille Joint Venture (aan 100%)				
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	593.454 ¹	830.905 ²	809.022	1.269.614 ³
Bezettingsgraad (%)	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁵	644.900	935.463	844.147	1.291.243
GEARING⁴				
Netto schulden / eigen vermogen	0,87	0,94	0,82	0,70
Netto schulden / totaal activa	39,4%	42,3%	34,9%	33,8%

Informatie over de Interest Dekkingsgraad en de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing is opgenomen in de verklaringen van overeenstemming van de Obligatie 2018, de Obligatie 2023, de Obligatie 2024 en de Obligatie 2025 en kan worden geraadpleegd op de website van de Emittent (<http://www.vgpparks.eu/investors/en/bonds>).

- ¹ Tijdens 2016 verkocht VGP 33 gebouwen, verspreid over 15 parken, aan de Joint Venture.
- ² Tijdens 2017 verkocht VGP 11 gebouwen, verspreid over 7 parken, aan de Joint Venture. Tijdens de tweede helft van 2017 verkocht VGP tevens zijn VGP Park Nehatu (Estland), dat 77.040 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigde.
- ³ Tijdens de eerste helft van 2018, verkocht VGP 13 gebouwen, verspreid over 6 parken, en nogmaals 5 nieuw afgewerkte logistieke gebouwen die werden ontwikkeld in parken die eerder werden overgedragen aan de Joint Venture.
- ⁴ Voor 2016 en 2017 wordt de berekening van de netto schulden uiteengezet in toelichting 23.6 (*Activabeheer*) bij de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot het boekjaar 2017. In verband met de zesmaandelijke periodes eindigend op 30 juni 2017 en 30 juni 2018, wordt de berekening van de netto schulden uiteengezet in toelichting 14 (*Kapitaalbeheer*) van het persbericht over de halfjaarlijkse resultaten per 30 juni 2018.
- ⁵ De reële waarde van de eigen portefeuille is exclusief de ontwikkelingsgrond en in aanbouw zijnde activa die aan de Joint Venture werden overgedragen tijdens de vorige closings. De reële waarde van de portefeuille van de Joint Venture omvat de ontwikkelingsgrond en in aanbouw zijnde activa die aan de Joint Venture werden overgedragen tijdens vorige closings, tegen hun respectievelijke reële waarde. Aangezien het volledige ontwikkelingsrisico met betrekking tot deze overgedragen ontwikkelingsgrond en in aanbouw zijnde activa bij VGP blijft, worden deze activa opgenomen in de eigen balans van VGP onder "voor verkoop aangehouden activa" ten bedrage van EUR 132,3 miljoen (op 31 december 2016), EUR 194,9 miljoen (op 31 december 2017), 138,5 miljoen (op 30 juni 2017) en EUR 115,1 miljoen (op 30 juni 2018).

DEEL X: AANWENDING VAN DE OPBRENGST

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 (in totaal: EUR 75 miljoen). Het resterende saldo moet worden gebruikt voor de aankoop van ontwikkelingsgrond op de bestaande en nieuwe markten, nl. in Nederland en Italië (in totaal EUR 80 miljoen) en om de ontwikkeling van nieuwe projecten op ontwikkelingsgronden verder te financieren voor de resterende EUR 68,1 miljoen. De Groep verwacht dat de fondsen voor de bovenvermelde uitbreidings- en ontwikkelingsplannen zullen worden aangewend binnen een periode van 12 tot 18 maanden na de uitgifte van de Obligaties, voor zover er geen ongunstige marktomstandigheden zijn.

De bestaande financiële schuld zou, 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 ongeveer 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. Alle opbrengsten die worden gegenereerd door de mogelijke verkoop van het Mango gebouw zouden kunnen worden gebruikt voor bijkomende aankopen en ontwikkelingsplannen.

De ontwikkelingsactiviteiten zijn (zoals vele activiteiten) onderworpen aan een aantal regelgevende en commerciële onzekerheden (zoals het verkrijgen van bestemmings- en bouwvergunningen en het vermijden van milieuproblemen en de mogelijkheid om geschikte percelen aan te kopen) waardoor de ontwikkelingspijplijn van VGP een dynamische, steeds evoluerende reeks projecten is. Daarom kan VGP alleen schattingen verstrekken over het gebruik van de opbrengsten van de Obligaties voor zijn aankoop- en ontwikkelingsplannen op basis van zijn huidige pijplijn. Er kan niet worden gegarandeerd dat de projecten die momenteel worden overwogen, daadwerkelijk zullen worden voltooid. Gelet op de huidige ontwikkelingsmarkt in de landen waarin VGP actief is (of waarin hij wenst uit te breiden), heeft VGP er vertrouwen in dat er, indien de huidige projecten zouden worden afgebroken, voldoende even aantrekkelijke vervangende projecten bestaan op de markt.

Er wordt verwacht dat de uitgaven in verband met de uitgifte van de Obligaties, met inbegrip van de Plaatsingsvergoeding en de Regelingsvergoeding in totaal EUR 1.876.500 zullen bedragen. Deze uitgaven bestaan uit EUR 1.776.500 in verband met de Regelings- en Plaatsingsvergoedingen, en de overige EUR 100.000 kosten in verband met adviesdiensten. De Plaatsingsvergoeding zal 0,75% bedragen van het Gecumuleerd Nominaal Bedrag of EUR 1.687.500 indien het maximumbedrag van EUR 225 miljoen wordt uitgegeven.

Een deel van de Uitgifteprijs betaald door Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, nl. 1% van de volledige hoofdsom van de Obligaties die effectief geplaatst zijn bij Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, die enkel door de Particuliere Beleggers en de Onafhankelijke Tussenpersonen wordt betaald (en die naar verwachting EUR 500.000 zal bedragen op voorwaarde dat de Obligaties werkelijk worden geplaatst bij Particuliere Beleggers), zal deel uitmaken van de vergoedingen die betaalbaar zijn aan de Lead Manager en zal rechtstreeks aan de Lead Manager worden betaald. Een deel van de prijs die betaald is door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen, nl. het bedrag waarmee de Uitgifteprijs verminderd met de korting betaald door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen, de totale hoofdsom van de Obligaties die werkelijk worden geplaatst bij de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen overschrijdt, en dat enkel wordt betaald door de

Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen zal deel uitmaken van de vergoedingen betaalbaar aan de Lead Manager en zal rechtstreeks aan de Lead Manager worden betaald.

DEEL XI: BELASTING

1 Belgisch Belasting op de Obligaties

Hieronder volgt een algemene omschrijving van de belangrijkste Belgische fiscale gevolgen op het verkrijgen, aanhouden, de terugbetaling en/of het overdragen van de Obligaties. Deze samenvatting is beperkt tot de kwesties betreffende Belgische belasting die hierin zijn opgenomen en is geenszins bedoeld als fiscaal advies, noch als een complete analyse van alle Belgische fiscale gevolgen verbonden met of voortvloeiend uit een van de voormelde transacties. Potentiële beleggers moeten hun eigen belastingadviseurs raadplegen met betrekking tot de gedetailleerde en algemene fiscale gevolgen van het verkrijgen, aanhouden, de terugbetaling en/of het overdragen van de Obligaties, evenals ingevolge de wetten van hun land van staatsburgerschap, verblijfplaats, gewone verblijfplaats of woonplaats.

De onderstaande samenvatting is gebaseerd op de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt en op de Belgische fiscale wetten, reglementering, besluiten en overige openbare regels met wettelijke impact en de interpretatie daarvan volgens gepubliceerde rechtspraak, zoals van toepassing op de datum van dit Prospectus met uitzondering van latere wijzigingen met retroactieve werking.

1.1 Belgisch Roerende Voorheffing

Alle betalingen door of namens de Emittent van interesten op de Obligaties zijn in principe onderworpen aan de Belgische roerende voorheffing op het brutobedrag van de interest, momenteel aan een tarief van 30%. Dubbelbelastingverdragen kunnen in een lager tarief voorzien, onder bepaalde voorwaarden en formaliteiten.

In dit verband betekent "interest" (i) de periodieke interestinkomsten, (ii) elk bedrag betaald door de Emittent dat de uitgifteprijs te boven gaat (bij gehele of gedeeltelijke terugbetaling, ongeacht of dit op de vervaldag is of niet, of bij aankoop door de Emittent) en (iii) de aangegroeide interest in verhouding tot de periode waarin men de Obligaties heeft aangehouden, in geval van een verkoop van de Obligaties tussen twee interestbetalingsdagen.

Echter, betalingen van interesten en hoofdsommen uit hoofde van de Obligaties door of namens de Emittent kunnen vrij van Belgische roerende voorheffing worden gedaan, indien en voor zover, op het ogenblik van de betaling of de toekenning van de interest, de Obligaties worden aangehouden door bepaalde beleggers (de **Belasting Rechthebbende Beleggers**, zie hieronder) in een vrijgestelde effectenrekening (een **X-rekening**) die geopend werd bij een financiële instelling die een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer is (een **Deelnemer**) aan het NBB-systeem. Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Luxembourg zijn rechtstreekse of onrechtstreekse Deelnemers aan het Clearingsysteem.

Het aanhouden van de Obligaties via het Clearingsysteem laat Belasting Rechthebbende Beleggers toe om interesten te ontvangen op hun Obligaties zonder inhouding van roerende voorheffing en maakt het mogelijk om de Obligaties aan hun brutobedrag te verhandelen.

De Deelnemers aan het NBB-systeem moeten de Obligaties die zij houden voor rekening van de Belasting Rechthebbende Beleggers plaatsen op een X-rekening.

Belasting Rechthebbende Beleggers zijn deze entiteiten waarnaar wordt verwezen in artikel 4 van het Belgisch Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) en omvatten onder andere:

- (i) Belgische vennootschappen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting;
- (ii) instellingen, verenigingen of vennootschappen bedoeld in artikel 2, §3 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle van verzekeringsondernemingen andere dan deze waarnaar wordt verwezen in (i) en (iii), zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 262, 1° en 5° van het Belgisch Wetboek van Inkomstenbelastingen (het **WIB 1992**);
- (iii) parastatale instellingen voor sociale zekerheid of daarmee gelijkgestelde instellingen bedoeld in artikel 105, 2° van het koninklijk besluit tot invoering van het Wetboek van inkomstenbelastingen van 1992 (het **KB/WIB 1992**);
- (iv) beleggers niet-inwoners van België bedoeld in artikel 105, 5° van het KB/WIB 1992;
- (v) beleggingsfondsen, erkend in het kader van pensioensparen, bedoeld in artikel 115 van het KB/WIB 1992;
- (vi) beleggers zoals bedoeld in artikel 227, 2° WIB 1992 die de inkomsten genererende kapitalen hebben aangewend voor de uitoefening van hun beroepswerkzaamheden in België en die onderworpen zijn aan de belasting van niet-inwoners overeenkomstig artikel 233 van het WIB 1992;
- (vii) de Belgische Staat, voor zijn beleggingen die van roerende voorheffing zijn vrijgesteld overeenkomstig artikel 265 van het WIB 1992;
- (viii) instellingen voor collectieve belegging naar buitenlands recht die een onverdeeld vermogen zijn, beheerd door een beheersvennootschap voor rekening van de deelnemers, wanneer hun rechten van deelneming niet openbaar in België worden uitgegeven of niet in België worden verhandeld; en
- (ix) Belgische vennootschappen, die niet voorzien zijn onder punt (i) hierboven, waarvan de activiteit uitsluitend of hoofdzakelijk bestaat uit het verlenen van kredieten en leningen.

Belasting Rechthebbende Beleggers omvatten niet, *inter alia*, natuurlijke personen inwoners van België en Belgische verenigingen zonder winstoogmerk, andere dan deze hierboven vermeld onder (ii) en (iii) hierboven.

Deelnemers aan het NBB-Systeem moeten de Obligaties die ze aanhouden voor rekening van Niet-Belasting Rechthebbende Beleggers aanhouden op een niet-vrijgestelde effectenrekening (een **N-rekening**). In dergelijk geval zijn alle interestbetalingen onderworpen aan roerende voorheffing (momenteel aan een tarief van 30%), die door de NBB wordt ingehouden en doorgestort aan de Belgische belastingautoriteiten.

Verhandelingen van Obligaties tussen een X-rekening en een N-rekening geven aanleiding tot zekere correctiebetalingen uit hoofde van de roerende voorheffing:

- Een overdracht van een N-rekening (naar een X-rekening of een N-rekening) geeft aanleiding tot de betaling door de overdrager die geen Belasting Rechthebbende Belegger is, aan de NBB van de roerende voorheffing op het vervallen gedeelte van de interest berekend van de laatste Interest Betaaldatum tot de datum van overdracht.

- Een overdracht (van een X-rekening of N-rekening) naar een N-rekening geeft aanleiding tot de terugbetaling door de NBB aan de verkrijger van de overdracht die geen Belasting Rechthebbende Belegger is, van de roerende voorheffing op het vervallen gedeelte van de interest berekend van de laatste Interest Betaaldatum tot de datum van overdracht.
- Overdrachten van Obligaties tussen twee X-rekeningen geven geen aanleiding tot enige correctie met betrekking tot de roerende voorheffing.

Bij het openen van een X-rekening voor het aanhouden van Obligaties zal de Belasting Rechthebbende Belegger aan de Deelnemer een verklaring moeten overmaken van zijn rechthebbende status via een standaardformulier goedgekeurd door de Belgische Minister van Financiën. Er zijn geen lopende vereisten voor de verklaringen van Belasting Rechthebbende Beleggers behalve dat ze de Deelnemers moeten inlichten over alle wijzigingen van de informatie vervat in de verklaring van hun rechthebbende status. Deelnemers moeten jaarlijks verklaringen afleggen aan de NBB met betrekking tot de rechthebbende status beleggers voor dewelke zij Obligaties aanhouden op een X-rekening gedurende het afgelopen kalenderjaar.

Een X-rekening kan bij een Deelnemer worden geopend door een tussenpersoon (een **Tussenpersoon**) met betrekking tot de Obligaties die de Tussenpersoon houdt voor rekening van zijn cliënten (de **Uiteindelijke Begunstigden**), op voorwaarde dat elke Uiteindelijke Begunstigde een Belasting Rechthebbende Belegger is. In een dergelijk geval moet de Tussenpersoon een verklaring afleveren aan de Deelnemer op een formulier goedgekeurd door de Minister van Financiën waarin wordt bevestigd dat: (i) de Tussenpersoon zelf een Belasting Rechthebbende Belegger is; en (ii) de Uiteindelijke Begunstigden die hun Obligaties via de Tussenpersoon aanhouden ook **Belasting Rechthebbende Beleggers** zijn. De Uiteindelijk Begunstigde moet ook een verklaring afleveren met betrekking tot zijn rechthebbende status aan de Tussenpersoon.

Deze identificatievereisten zijn niet van toepassing op Obligaties aangehouden in Euroclear of Clearstream, Luxemburg of enige andere centrale effectenbewaarinstelling (zoals gedefinieerd in artikel 2, 1, 1 van Verordening (EU) Nr. 909/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 23 juli 2014 betreffende de verbetering van de effectenafwikkeling in de Europese Unie en betreffende centrale effectenbewaarinstellingen (een **CSD**) als Deelnemers aan het NBB System (elk een **NBB-CSD** genoemd), op voorwaarde dat de betrokken NBB-CSD (i) enkel een X-rekening aanhoudt en (ii) in staat is om de Obligatiehouders waarvoor zij de Obligaties op dergelijke rekening aanhouden, te identificeren. Opdat de identificatievereisten niet van toepassing zouden zijn, is verder vereist dat de contracten afgesloten door de betrokken NBB-CSD als Deelnemers de verbintenis voorzien dat al hun klanten, houders van een rekening, Belasting Rechthebbende Beleggers zijn.

1.2 Belgische Inkomstenbelasting

1.2.1 Natuurlijke personen inwoners van België

Natuurlijke personen inwoners van België (d.w.z. natuurlijke personen onderworpen aan de Belgische personenbelasting die de Obligaties aanhouden als een privébelegging, moeten de interesten op de Obligaties niet opnemen in hun aangifte in de personenbelasting, op voorwaarde dat Belgische roerende voorheffing daadwerkelijk werd geheven op deze interestbetalingen.

Desalniettemin kunnen natuurlijk personen inwoners van België ervoor kiezen om interesten op de Obligaties aan te geven in hun persoonlijke belastingaangifte. Inkomsten uit interesten die op die manier worden aangegeven zullen in principe worden belast aan een vast tarief van

30% (of aan de geldende progressieve tarieven rekening houdende met andere aangegeven inkomsten, als dat voordeliger uitkomt). De Belgische roerende voorheffing is verrekenbaar.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in de regel vrijgesteld van belasting, tenzij deze meerwaarden buiten het normaal beheer van het privévermogen zijn gerealiseerd en tenzij ze kwalificeren als interest (zoals bedoeld in de afdeling Belgische roerende voorheffing hierboven). Minderwaarden zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

Andere fiscale bepalingen zijn van toepassing op natuurlijke personen inwoners van België die de Obligaties niet aanhouden als privébelegging.

1.2.2 Vennootschappen gevestigd in België

De interest die wordt toegekend of betaald aan een Obligatiehouder die onderworpen is aan Belgische vennootschapsbelasting, alsook de meerwaarden gerealiseerd bij de verkoop van de Obligaties, zijn onderworpen aan de gewone vennootschapsbelasting, van in principe 29,58% vanaf aanslagjaar 2019, gekoppeld aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste begint op 1 januari 2018. Verder worden kleine en middelgrote ondernemingen (zoals gedefinieerd in artikel 15, §§1-6 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen) belast aan het verlaagde tarief van de vennootschapsbelasting van 20,40% voor de eerste EUR 100.000 van hun belastinggrondslag. Vanaf aanslagjaar 2021 gekoppeld aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste begint op 1 januari 2020, zal de vennootschapsbelasting 25% bedragen, en zal de verlaagde vennootschapsbelasting 20% bedragen.

Minderwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van de Obligaties zijn in de regel fiscaal aftrekbaar.

Andere belastingregels zijn van toepassing op vennootschappen die onderworpen zijn aan een bijzonder fiscaal regime, zoals beleggingsvennootschappen in de zin van artikel 185bis WIB 1992.

1.2.3 Belgische rechtspersonen

Belgische rechtspersonen onderworpen aan Belgische rechtspersonenbelasting en die niet kwalificeren als Belasting Rechthebbende Beleggers zijn over het algemeen onderworpen aan de Belgische roerende voorheffing van 30%. Deze belasting vormt voor hen een eindbelasting en, in principe zal dit een volledige kwijting vormen voor hun verschuldigde inkomstenbelasting.

Belgische rechtspersonen die kwalificeren als Belasting Rechthebbende Beleggers en die bijgevolg bruto interestinkomsten hebben ontvangen, zijn verplicht om de Belgische roerende voorheffing van 27% aan te geven en te betalen aan de Belgische belastingautoriteiten.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in de regel vrijgesteld van belasting tenzij ze kwalificeren als interest (zoals bedoeld in de afdeling Belgische roerende voorheffing hierboven). Minderwaarden zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

1.2.4 Organismen voor de Financiering van Pensioenen

Interesten en meerwaarden behaald door Organismen voor de Financiering van Pensioenen in de zin van de Wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening zijn in principe vrijgesteld van Belgische vennootschapsbelasting. Minderwaarden zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar. Onder voorbehoud van bepaalde voorwaarden, kan de Belgische roerende voorheffing die werd geheven worden verrekend met

de verschuldigd vennootschapsbelasting en kan deze worden terugbetaald voor zover de roerende voorheffing de verschuldigde vennootschapsbelasting overschrijdt.

1.2.5 Niet-inwoners van België

Op voorwaarde dat ze kwalificeren als Belasting Rechthebbende Beleggers en ze hun Obligaties aanhouden op een X-rekening, zullen Obligatiehouders die geen inwoners zijn van België en die de Obligaties niet aanhouden via een Belgische inrichting, niet worden onderworpen aan of aansprakelijk worden gesteld voor enige Belgische belasting op inkomsten of meerwaarden uit het louter verkrijgen of overdragen van de Obligaties.

1.3 Taks op de effectenrekeningen

Overeenkomstig de bepalingen van de wet van 7 februari 2018 houdende de invoering van een taks op de effectenrekeningen, zal een taks van 0,15% worden geheven op Belgische inwoners en niet-inwoners op hun aandeel in de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten (met inbegrip van maar niet beperkt tot aandelen, *notes*, rechten van deelneming in gemeenschappelijke beleggingsfondsen) die worden gehouden op een of meerdere effectenrekeningen tijdens een referentieperiode van twaalf opeenvolgende maanden die aanvangt op 1 oktober en eindigt op 30 september van het volgend jaar (de **Taks op de Effectenrekening**). De eerste referentieperiode vangt aan op de dag van de inwerkingtreding van de wet (10 maart 2018) en eindigt op 30 september 2018.

De Taks op de Effectenrekeningen is evenwel niet verschuldigd indien het aandeel van de titularis in de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten op die rekeningen minder bedraagt dan EUR 500.000. Echter, als het aandeel van de titularis in de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten op die rekeningen EUR 500.000 of meer bedraagt, zal de Taks op de Effectenrekeningen verschuldigd zijn op het volledige aandeel van de titularis in de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten op die rekeningen (en dus niet alleen op het deel dat de drempel van EUR 500.000 overschrijdt).

Belastbare financiële instrumenten die worden gehouden door niet-inwoners vallen slechts onder het toepassingsgebied van de Taks op de Effectenrekeningen als deze worden gehouden op effectenrekening bij een financiële tussenpersonen die gevestigd of gelegen is in België. Merk op dat België, volgens bepaalde dubbele belastingverdragen, geen recht heeft op kapitaal te belasten. Derhalve, voor zover de Taks op de Effectenrekeningen wordt beschouwd als een belasting op kapitaal in de zin van deze dubbele belastingverdragen, zou de bescherming van de verdragen onder bepaalde voorwaarden kunnen worden gevorderd.

Voor de toepassing van de Taks op de Effectenrekeningen, wordt een financiële tussenpersonen gedefinieerd als: (i) een kredietinstelling of een beursvennootschap zoals bedoeld in artikel 1, § 2 en 3 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen en (ii) de beleggingsondernemingen bedoeld in artikel 3, § 1, van de wet van 25 oktober 2016 betreffende de toegang tot het beleggingsdienstenbedrijf en betreffende het statuut van en het toezicht op de vennootschappen voor activabeheer en beleggingsadvies, die krachtens nationaal recht toegelaten worden om financiële instrumenten voor rekening van de klanten aan te houden.

De Taks op de Effectenrekeningen is in principe verschuldigd door de financiële tussenpersoon die gevestigd of gelegen is in België als (i) het aandeel van de titularis in de in gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten gehouden op een of meerdere effectenrekeningen ten minste EUR 500.000 bedraagt, of als (ii) de houder de financiële tussenpersoon de instructie heeft gegeven om de verschuldigde Taks op de Effectenrekeningen te heffen (bijv. ingeval deze titularis belastbare financiële

instrumenten bezit bij verschillende tussenpersonen of waarvan de gemiddelde waarde minder bedraagt dan EUR 500.000, maar waarvan het aandeel van de titularis in de totale gemiddelde waarde van deze rekeningen ten minste EUR 500.000 bedraagt). De Taks op de Effectenrekeningen zou anders moeten worden aangegeven en verschuldigd zijn door de titularis zelf, tenzij de houder bewijst dat de Taks op de Effectenrekeningen reeds werd ingehouden, aangegeven en betaald door een tussenpersoon die niet in België is gevestigd of gelegen. In dit verband, zouden tussenpersonen die buiten België zijn gevestigd of gelegen, een vertegenwoordiger van de Taks op de Effectenrekeningen in België kunnen aanstellen, mits aan bepaalde voorwaarden en formaliteiten is voldaan (**Vertegenwoordiger van de Taks op de Effectenrekeningen**). Deze Vertegenwoordiger van de Taks op de Effectenrekeningen zal dan ten aanzien van de Belgische Schatkist aansprakelijk zijn voor de verschuldigde Taks op de Effectenrekeningen en om bepaalde rapportageverplichtingen in dat verband na te leven.

Belgische inwoners zullen de verschillende effectenrekeningen die zij aanhouden bij een of meerdere financiële tussenpersonen waarvoor zij worden beschouwd als titularis in de zin van de Taks op de Effectenrekeningen moeten opnemen in hun jaarlijkse aangifte van de inkomstenbelasting. Niet-inwoners zullen de verschillende effectenrekeningen die zij aanhouden bij een of meerdere financiële tussenpersonen die gelegen of gevestigd zijn in België en waarvoor zij worden beschouwd als titularis in de zin van de Taks op de Effectenrekeningen moeten opnemen in hun jaarlijkse Belgische aangifte van de inkomstenbelasting van niet-inwoners.

Potentiële beleggers worden dan ook geadviseerd om hun eigen fiscale adviseurs te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen van de toepassing van deze nieuwe taks op hun investering in Obligaties.

1.4 Taks op de beursverrichtingen en taks op reporten

Een taks op de beursverrichtingen zal worden geheven op de verwerving en overdrachten van de Obligaties op een secundaire markt indien (i) uitgevoerd in België via een professionele tussenpersoon of (ii) geacht wordt uitgevoerd te zijn in België, hetgeen het geval is als het order rechtstreeks of onrechtstreeks plaatsvindt bij een professionele tussenpersoon die buiten België gevestigd is, ofwel door private individuen met hun gewone verblijfplaats in België, of door rechtspersonen voor rekening van hun zetel of vestiging in België (in beide gevallen aangeduid als een "**Belgische Belegger**").

De taks is verschuldigd aan een tarief van 0,12 procent op elke verwerving en overdracht afzonderlijk, met een maximumbedrag van EUR 1.300 per transactie en per partij.

De aankoop van Obligaties bij hun uitgifte (op de primaire markt) is niet onderworpen aan de taks op de beursverrichtingen.

Een afzonderlijke taks is verschuldigd door elke partij bij de transactie en beide taksen worden geïnd door de professionele tussenpersoon. Als de tussenpersoon echter buiten België gevestigd is, zal de taks op de beursverrichtingen in principe verschuldigd zijn door de Belgische Belegger, tenzij de Belgische Belegger kan aantonen dat de taks op de beursverrichtingen reeds betaald is door de professionele tussenpersoon die buiten België gevestigd is. Professionele tussenpersonen gevestigd buiten België, zouden echter een vertegenwoordiger voor de taks op de beursverrichtingen kunnen aanduiden in België, onder voorbehoud van bepaalde voorwaarden en formaliteiten (de **Taks op de Beursverrichtingen Vertegenwoordiger**). In dergelijk geval zou dan de Taks op de Beursverrichtingen Vertegenwoordiger aansprakelijk zijn tegenover de Belgische Schatkist om de taks op de beursverrichtingen te betalen en om zich in regel te stellen met de rapporteringsverplichtingen in dat verband. Als dergelijke Taks op de Beursverrichtingen Vertegenwoordiger de taks op de

beursverrichtingen heeft betaald, zal de Belgische Belegger, zoals hierboven uiteengezet, niet langer vereist zijn om de taks op de beursverrichtingen te betalen.

Een taks op de reporten aan het tarief van 0,085 procent zal verschuldigd zijn door elke partij bij elke dergelijke transactie die is aangegaan of afgewikkeld wordt in België waarin een effectenhandelaar optreedt voor enige partij (met een maximumbedrag van EUR 1.300 per transactie en per partij).

De hierboven vermelde taken zullen evenwel niet verschuldigd zijn door vrijgestelde personen die voor eigen rekening handelen, met inbegrip van niet-inwoners van België, bij voorlegging van een verklaring op eer aan de financiële tussenpersoon in België dat hun status van niet-inwoner bevestigt, en bepaalde Belgische institutionele Beleggers, zoals gedefinieerd in Artikel 126/1, 2° van het Wetboek diverse rechten en taken, voor de taks op beursverrichtingen, en Artikel 139, §2 van hetzelfde Wetboek voor de taks op de reporten.

Zoals hieronder uiteengezet, heeft de Europese Commissie een voorstel bekendgemaakt voor een Richtlijn voor een gemeenschappelijke belasting op financiële transacties (de **BFT**). Het voorstel bepaalt momenteel dat zodra de BFT in werking treedt, de deelnemende Lidstaten geen andere belasting op financiële transacties meer mogen handhaven of invoeren dan de BFT (of de BTW zoals voorzien in Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde). Wat België betreft, zal de taks op de beursverrichtingen dus moeten worden opgeheven wanneer de BFT in werking treedt. Het voorstel is nog het voorwerp van onderhandelingen tussen de deelnemende Lidstaten en kan dus op ieder ogenblik worden gewijzigd.

2 De Voorgestelde Belasting op Financiële Transacties (BFT)

Op 14 februari 2013 heeft de Europese Commissie een voorstel voor een Richtlijn van de Raad (de **Ontwerprichtlijn**) over een gemeenschappelijke belasting op financiële transacties (de **BFT**) bekendgemaakt. Eerdere onderhandelingen over een gemeenschappelijke transactietaks tussen alle 28 EU Lidstaten hadden immers gefaald. De huidige onderhandelingen tussen Oostenrijk, België, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Portugal, Slowakije, Slovenië en Spanje (samen de Deelnemende Lidstaten genoemd) zoeken een compromis binnen "nauwere samenwerking"-regels, die een consensus vergen van ten minste negen staten. Eerder heeft Estland de onderhandelingen verlaten, door zijn intentie aan te kondigen dat hij de BFT niet zou introduceren.

Het Voorstel van de Commissie heeft een zeer ruim toepassingsgebied en zou, indien het wordt ingevoerd, in bepaalde omstandigheden van toepassing kunnen zijn op bepaalde verrichtingen met Obligaties (met inbegrip van transacties op de secundaire markt). De uitgifte en inschrijving op de obligaties zou echter vrijgesteld zijn van BFT.

Onder het Voorstel van de Commissie zou de BFT in bepaalde omstandigheden van toepassing kunnen zijn op personen zowel binnen als buiten de Deelnemende lidstaten. De BFT zou, in het algemeen, van toepassing zijn op bepaalde verhandelingen in obligaties wanneer ten minste één partij een financiële instelling is en er ten minste één partij gevestigd is in een Deelnemende lidstaat. Een financiële instelling kan, in een brede waaier van omstandigheden "gevestigd" of "geacht gevestigd" te zijn in een Deelnemende Lidstaat onder andere (a) door te verhandelen met een persoon gevestigd in een Deelnemende lidstaat of (b) wanneer het verhandelde financiële instrument uitgegeven werd in een Deelnemende lidstaat.

Het ontwerp van Richtlijn bepaalt momenteel dat eens de BFT in werking treedt, de Deelnemende Lidstaten, behoudens de BFT (of BTW, zoals voorzien in de Richtlijn van de Raad 2006/112/EG van 28 november 2006 op het gemeenschappelijk systeem van taken op toegevoegde waarde), geen andere

taksen op financiële transacties zullen aanhouden of introduceren. Voor België zou de taks op de beursverrichtingen aldus afgeschaft moeten worden eens de BFT in werking zou treden.

Echter, de ontwerp-Richtlijn inzake de BFT maakt nog steeds het voorwerp uit van onderhandelingen tussen de Deelnemende Lidstaten. Deze kan bijgevolg nog gewijzigd worden voorafgaand aan enige implementatie, waarvan het uiteindelijk tijdstip en de uitkomst nog steeds onduidelijk zijn. Bijkomende EU Lidstaten kunnen nog beslissen om deel te nemen of om uit de onderhandelingen te stappen. Indien het aantal Deelnemende Lidstaten onder 9 zou vallen, zou dit een einde stellen aan het wetgevende project.

In juni 2016, verklaarden de Deelnemende Lidstaten dat zij hun inspanningen in de tweede jaarhelft zouden verderzetten, doch sinds dan zijn de onderhandelende partijen niet succesvol geweest in het bereiken van een akkoord.

Potentiële beleggers worden dan ook geadviseerd om zelf professioneel advies in te winnen in verband met BFT.

3 Uitwisseling van Informatie - Rapportagestandaard ('Common Reporting Standard') (CRS)

Richtlijn 2011/16/EU van de Raad betreffende de administratieve samenwerking op het gebied van belastingen, zoals gewijzigd door de Richtlijn betreffende Administratieve Samenwerking (2014/107/EU) van 9 December 2014 (**DAC2**), implementeerde de uitwisseling van informatie gebaseerd op de Common Reporting Standard (**CRS**) binnen de EU. De CRS werd in Belgisch recht omgezet door de Wet van 16 december 2015.

Onder CRS zijn financiële instellingen die gevestigd zijn in een CRS-land (per 10 april 2017, hebben 100 jurisdicties zich gebonden), verplicht om hun klanten te identificeren en om, volgens een due diligence-standaard, persoonlijke gegevens en financiële informatie met betrekking tot rapporteerbare rekeningen te rapporteren. Hieronder vallen interest, dividenden, rekeningsaldo of waarde, inkomsten van bepaalde verzekeringsproducten, opbrengsten van verkoop van activa en ander inkomen gegenereerd in verband met activa die op de rekening worden aangehouden of betalingen die werden gedaan met betrekking tot de rekening. Rapporteerbare rekeningen omvatten rekeningen die aangehouden worden door individuen en door entiteiten (met inbegrip van bijvoorbeeld trusts) met een fiscale woonplaats in een ander CRS-land. De standaard omvat een vereiste om passieve entiteiten door te lichten om te rapporteren over de relevante controlerende personen.

Onder DAC2 (en de Belgische wet van 16 december 2015), zullen Belgische financiële instellingen die Obligaties houden voor inwoners met een fiscale woonplaats in een andere CRS-land, financiële informatie rapporteren met betrekking tot Obligaties (inkomen, netto-opbrengsten, enz.) aan de bevoegde Belgische autoriteit, die de informatie zal meedelen aan de bevoegde autoriteit van het CRS-land waar de begunstigde eigenaar zijn fiscale woonplaats heeft.

Op 15 januari 2018 hebben 98 rechtsgebieden de multilaterale overeenkomst tussen bevoegde autoriteiten (**MOBA**) ondertekend. Dit is een multilaterale kaderovereenkomst voor de automatische uitwisseling van financiële en persoonlijke inlichtingen, waarbij de daaropvolgende bilaterale uitwisselingen tussen de ondertekenaars die de kennisgevingen indienen, van kracht worden.

Ten gevolge van de Belgische wet van 16 december 2015, is de verplichte automatische uitwisseling van inlichtingen van toepassing in België (i) vanaf inkomstenjaar 2016 (eerste uitwisseling van inlichtingen in 2017) aan de EU Lidstaten (met inbegrip van Oostenrijk, ongeacht het feit dat de automatische uitwisseling van inlichtingen door Oostenrijk aan de EU Lidstaten slechts wordt voorzien vanaf

inkomstenjaar 2017), (ii) vanaf inkomstenjaar 2014 (eerste uitwisseling van inlichtingen in 2016) aan de VS en (iii) voor andere niet-EU Lidstaten die de MOBA hebben ondertekend, vanaf de respectievelijke datum die verder wordt bepaald bij Koninklijk Besluit. In een Koninklijk Besluit van 14 juni 2017, werd bepaald dat de automatische verschaffing van inlichtingen moet plaatsvinden vanaf 2017 (voor het boekjaar 2016) voor een eerste lijst van 18 rechtsgebieden, en vanaf 2018 (voor boekjaar 2017) voor een tweede lijst van 44 rechtsgebieden.

Beleggers die twijfels hebben over hun positie, wordt aangeraden om hun professionele adviseurs te raadplegen.

DEEL XII: INSCHRIJVING EN VERKOOP

KBC Bank NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Havenlaan 2, 1080 Brussel, België) (**KBC**) handelt als lead manager (de **Lead Manager** of **Manager**). In overeenstemming met een plaatsingsovereenkomst gesloten op of rond 4 september 2018 (de **Plaatsingsovereenkomst**), met de Emittent, en onder bepaalde voorwaarden, zal de Manager zijn beste inspanningen doen om de Obligaties te plaatsen voor een minimumbedrag van EUR 175 miljoen en een maximumbedrag van EUR 225 miljoen bij derden tegen de hieronder bepaalde Uitgifteprijs en voorwaarden. KBC werd eveneens benoemd als Domiciliërings-, Berekenings-, Betaal- en Noteringsagent voor de toepassing van het Openbaar Aanbod in België.

Deze afdeling bevat de voorwaarden van het Openbaar Aanbod van de Obligaties door de Manager. Elk aanbod en elke verkoop van de Obligaties door een Erkende Aanbieder zal gedaan worden in overeenstemming met de voorwaarden zoals afgesproken tussen een Erkende Aanbieder en een belegger, met inbegrip van deze betreffende de prijs, de toewijzing en de kosten en/of belastingen die door de belegger moeten worden gedragen. De Emittent is geen partij bij enige afspraken of voorwaarden met betrekking tot het aanbod en de verkoop van de Obligaties tussen de Erkende Aanbieder en de belegger. Dit Prospectus bevat de voorwaarden van de Erkende Aanbieder niet. De voorwaarden in verband met het aanbod en de verkoop van de Obligaties zal worden verstrekt aan elke belegger door de Erkende Aanbieder tijdens de Inschrijvingsperiode. Noch de Emittent, noch de Manager is aansprakelijk voor deze informatie.

Inschrijvingsperiode

De Obligaties zullen worden aangeboden aan het publiek in België (het **Openbaar Aanbod**). Momenteel verwacht de Manager dat de Obligaties zullen worden aangeboden aan gekwalificeerde beleggers (zoals gedefinieerd in de Prospectuswet, de **Gekwalificeerde Beleggers**) en aan beleggers die geen Gekwalificeerde Beleggers zijn (de **Particuliere Beleggers**). De Obligaties zullen worden uitgegeven op 19 september 2018 (de **Uitgiftedatum**). Echter, indien een aanvulling op het Prospectus intrekkingen doet ontstaan die uitvoerbaar zijn op of na de Uitgiftedatum in overeenstemming met artikel 34 van de Prospectuswet, zal de Uitgiftedatum worden uitgesteld tot de eerste Werkdag volgend op de laatste dag waarop de intrekkingen mogen worden uitgeoefend. Beleggers die reeds zijn overeengekomen om zekerheden aan te kopen of erop in te schrijven voorafgaand aan de bekendmaking van de aanvulling op het Prospectus hebben het recht om hun overeenkomst in te trekken gedurende een periode van twee werkdagen beginnend op de dag na de bekendmaking van de aanvulling.

Het Openbaar Aanbod zal een aanvang nemen op 7 september 2018 om 9.00 u. (Brusselse tijd) en eindigen op 12 september 2018 (de **Inschrijvingsperiode**), of op een vroegere datum die de Emittent in overleg met de Manager kan bepalen. In dit geval zal de afsluitingsdatum worden aangekondigd door of namens de Emittent op zijn website (onder de afdeling die gericht is aan de beleggers als "Obligaties") (www.vgpparks.eu), en op de website van de Manager (www.kbc.be/vgp).

Behalve in geval van overinschrijving zoals hieronder uiteengezet onder Toewijzing en overinschrijving van de Obligaties zal een kandidaat-inschrijver 100% ontvangen van het bedrag van de Obligaties waarop hij heeft ingeschreven tijdens de Inschrijvingsperiode.

Potentiële inschrijvers zullen geïnformeerd worden over hun respectievelijke toewijzingen van Obligaties door de betrokken Financiële Tussenpersoon in overeenstemming met de regeling die bestaat tussen deze Financiële Tussenpersoon en de potentiële inschrijver.

Er mogen voorafgaand aan de Uitgiftedatum geen verhandelingen in de Obligaties plaatsvinden op een gereglementeerde markt in de zin van MIFID II.

Na het volledige Prospectus te hebben gelezen, kunnen de beleggers inschrijven op de Obligaties via de bijkantoren van de door de Emittent aangeduide Lead Manager, door middel van het (eventuele) inschrijvingsformulier verstrekt door de Manager: KBC Bank NV (met inbegrip van www.bolero.be en CBC Banque SA en KBC Securities NV). De kost voor dergelijke inschrijving zal, enkel ten aanzien van Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, 1% van de hoofdsom van de Obligaties bedragen.

De aanvragen kunnen ook worden ingediend via agenten of andere financiële tussenpersonen in België. In dit geval moeten de beleggers informatie inwinnen over de commissievergoedingen die dergelijke financiële tussenpersonen eventueel aanrekenen. Deze commissievergoedingen zijn dan ten laste van de beleggers.

Elke inschrijving is onherroepbaar na het afsluiten van de Inschrijvingsperiode en geen inschrijving kan plaatsvinden vóór de aanvang van de Inschrijvingsperiode.

Voorwaarden waaraan het Openbaar Aanbod is onderworpen

Het Openbaar Aanbod en de uitgifte van de Obligaties zijn onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die uiteengezet zijn in de Plaatsingsovereenkomst, die gebruikelijk zijn voor dit soort transacties en dewelke onder andere omvatten: (i) de juistheid van de verklaringen en waarborgen die door de Emittent in de Plaatsingsovereenkomst worden gegeven, (ii) de Plaatsingsovereenkomst, de Clearingovereenkomst en de Agentovereenkomst werden door alle partijen ondertekend voorafgaand aan de Uitgiftedatum, (iii) de toelating van Euronext Brussel om de Obligaties te noteren op of vóór de Uitgiftedatum of de Lead Manager die (naar eigen goeddunken) meent dat het volstaat dat de notering snel na de Uitgiftedatum zal worden toegekend (iv) dat er zich op de Uitgiftedatum geen wezenlijke negatieve wijzigingen hebben voorgedaan in de financiële situatie, de bedrijfsactiviteiten, de bedrijfsresultaten van de Emittent of van de Groep als een geheel sedert de datum van de Plaatsingsovereenkomst of de datum van het Prospectus ("**Wezenlijke Negatieve Wijziging**"), (v) de Emittent al zijn verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst op of voorafgaand aan de Uitgiftedatum heeft voldaan, (vi) het aanwezig zijn bevredigende marktomstandigheden naar het redelijk oordeel van de Lead Manager en met instemming van de Emittent, (vii) dat geen overmacht werd ingeroepen door de Manager zoals naar eigen inzicht bepaald en (viii) dat de Lead Manager, uiterlijk op de Uitgiftedatum, de gebruikelijke bevestigingen ontvangen met betrekking tot bepaalde juridische en financiële zaken die betrekking hebben op de Emittent en op de Groep. De Plaatsingsovereenkomst geeft de Manager niet het recht om zijn verbintenissen te beëindigen voorafgaand aan de betaling door de Emittent, behalve in bepaalde beperkte omstandigheden. Als de voorwaarden niet zijn vervuld, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven en zullen de totale reeds door de beleggers betaalde bedragen voor de Obligaties worden terugbetaald.

Uitgifteprijs

De uitgifteprijs voor de Obligaties zal 101% bedragen (de **Uitgifteprijs**). De Particuliere Beleggers en de Gekwalificeerde beleggers handelend als tussenpersoon voor een verdere plaatsing ten aanzien van de Particuliere Beleggers in het kader van de verstrekking van onafhankelijk beleggingsadvies of portefeuillebeheer in de zin van MIFID II (de **Onafhankelijke Tussenpersonen**) zullen de Uitgifteprijs betalen. Een deel van de Uitgifteprijs, nl. 1% van de totale hoofdsom van de Obligaties die effectief geplaatst zijn bij Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, die enkel door Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen wordt gedragen en betaald, zal als vergoeding aan de Lead Manager worden betaald.

De Gekwalificeerde beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen zullen de Uitgifteprijs betalen, verminderd met een korting. De daaruit voortvloeiende prijs is onderworpen aan veranderingen tijdens de Inschrijvingsperiode gebaseerd op, onder andere, (i) de evolutie van de kredietwaardigheid van de Emittent (*credit spread*), (ii) de evolutie van de interestvoeten, (iii) het succes (of gebrek aan succes) van de plaatsing van de Obligaties, en (iv) het aantal Obligaties gekocht door een belegger, elk zoals bepaald door de Manager naar

zijn eigen inzicht. De korting die van toepassing is op de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen zal tussen 0 en 1% bedragen. Een deel van de prijs die betaald is door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen, nl. het bedrag waarmee de Uitgifteprijs vermindert met de korting betaald door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen, de totale hoofdsom van de Obligaties die werkelijk worden geplaatst bij de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen overschrijdt, en dat enkel wordt betaald door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen zal als vergoeding aan de Lead Manager worden betaald.

Het rendement op de Obligaties bedraagt 3,349% op jaarbasis. Het rendement is berekend op basis van de uitgifte van de Obligaties op de Uitgiftedatum, de Uitgifteprijs, de Interestvoet van 3,50% per jaar en is gebaseerd op de veronderstelling dat de Obligaties zullen blijven worden aangehouden tot 19 maart 2026% wanneer hun hoofdsom voor 100% zal worden terugbetaald in overeenstemming met de Voorwaarden. Dit vormt geen indicatie voor toekomstig rendement indien de Obligaties niet worden aangehouden tot hun Vervaldatum. Het nettorendement weerspiegelt een aftrek van de Belgische roerende voorheffing van 30%. (Beleggers moeten Deel XI: *Belasting* van dit Prospectus lezen voor verdere informatie over de Belgische belasting).

Het minimum inschrijvingsbedrag voor de Obligaties is EUR 1.000. Het maximum inschrijvingsbedrag is het Gecumuleerd Nominaal Bedrag.

Gecumuleerd Nominaal Bedrag

Het verwachte minimum nominaal bedrag van de uitgifte bedraagt EUR 175 miljoen en het maximum nominaal bedrag EUR 225 miljoen.

In voorkomend geval kan het finale Gecumuleerd Nominaal Bedrag van de Obligaties worden verhoogd aan het einde (of bij de vervroegde afsluiting) van de Inschrijvingsperiode, op beslissing van de Emittent genomen in overleg met de Manager (rekening houdend met de vraag van beleggers). In dergelijk geval zal een aanvulling op het Prospectus worden bekendgemaakt.

De criteria op basis waarvan het finaal Gecumuleerd Nominaal Bedrag van de Obligaties zal worden vastgesteld door de Emittent zijn de volgende: (i) de financiële behoeften van de Emittent, dewelke zouden kunnen evolueren tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Obligaties, (ii) de niveaus van interestvoeten en de krediet spreiding van de Emittent op dagelijkse basis, (iii) het niveau van de vraag van beleggers naar de Obligaties zoals op dagelijkse basis vastgesteld door de Manager, (iv) het zich voordoen of niet van bepaalde gebeurtenissen tijdens de Inschrijvingsperiode van de Obligaties die de Emittent en/of de Manager de mogelijkheid zouden kunnen geven om de Inschrijvingsperiode vervroegd af te sluiten of om niet verder te gaan met het aanbod en de uitgifte en (v) het feit dat de Obligaties, indien uitgegeven, een minimum totaalbedrag van EUR 175 miljoen en een maximum totaalbedrag van EUR 225 miljoen zullen hebben.

De Emittent heeft zich het recht voorbehouden om niet verder te gaan met de uitgifte van de Obligaties wanneer op het einde van de Inschrijvingsperiode, het gecumuleerd nominaal bedrag van de Obligaties waarop is ingeschreven lager is dan EUR 175 miljoen. Indien de Emittent verder gaat met de uitgifte van de Obligaties en het Gecumuleerd Nominaal Bedrag van de Obligaties waarop is ingeschreven lager is dan het verwachte minimumbedrag van EUR 175 miljoen, zal een aanvulling op het Prospectus worden bekendgemaakt.

Het finaal Gecumuleerd Nominaal Bedrag zal zo snel mogelijk na het einde (of de vroegtijdige afsluiting) van de Inschrijvingsperiode door de Emittent worden bekendgemaakt op zijn website (onder de afdeling gericht aan de beleggers onder "Obligaties") (www.vgpparks.eu), en op de website van de Manager (www.kbc.be/vgp).

Betalingsdatum en details

De betalingsdatum is 19 september 2018. De betaling voor de Obligaties kan alleen gebeuren door middel van een debitering van een zichtrekening.

Op de datum dat de inschrijvingen vereffend zijn, zal het Clearingsysteem de effectenrekening van de Agent crediteren in overeenstemming met de details die uiteengezet zijn in de werkingsregels van het Clearingsysteem.

Vervolgens zal de Agent, ten laatste op de betalingsdatum, de ingeschreven Obligaties crediteren op de rekening van de Deelnemers voor verdere verdeling aan de inschrijvers, in overeenstemming met de gebruikelijke regels van het Clearingsysteem.

Financiële diensten

De kosten voor de bewaargevingsvergoeding voor de Obligaties worden doorgerekend aan de inschrijvers. Beleggers moeten zich informeren over de kosten die hun eigen financiële instelling hen kan aanrekenen.

Obligatiehouders moeten zich ervan bewust zijn dat bijkomende kosten en uitgaven kunnen worden opgelegd door de betrokken Financiële Tussenpersoon wanneer zij de put optie vermeld in Voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders na een Controlewijziging*) uitoefenen via een Financiële Tussenpersoon (anders dan de Agent).

Vervroegde afsluiting en vermindering - toewijzing en overinschrijving van de Obligaties

Vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode is ten vroegste mogelijk op 7 september 2018 om 17.30 u. (Brusselse tijd) (naar de minimale Inschrijvingsperiode wordt verwezen als de **Minimale Verkoopperiode**). Dit betekent dat de Inschrijvingsperiode minstens gedurende 1 Werkdag tot 17.30 u. zal openblijven. Daarna kan vervroegde afsluiting op elk ogenblik plaatsvinden (ook in de loop van een Werkdag). In geval van vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode zal zo snel als mogelijk daarover een kennisgeving worden gepubliceerd op de websites van de Emittent en de Manager. Deze kennisgeving zal de datum en het uur van de vervroegde afsluiting vermelden.

De Inschrijvingsperiode kan door de Emittent tijdens de Inschrijvingsperiode worden verkort mits instemming van de Manager (i) zodra het totaalbedrag van de Obligaties EUR 225 miljoen bereikt (d.w.z. het maximumbedrag), (ii) in geval er zich een belangrijke wijziging van de marktomstandigheden voordoet, of (iii) in geval zich een Wezenlijke Nadelige Wijziging voordoet met betrekking tot de Emittent. Indien de Inschrijvingsperiode vervroegd wordt afgesloten ten gevolge van een voorval omschreven onder de punten (ii) en (iii) in de voorgaande zin, zal de Emittent een aanvulling bij het Prospectus bekendmaken (zie pagina 7 van het Prospectus, voor verdere informatie met betrekking tot de aanvullingen bij het Prospectus).

De Emittent mag, in overleg met de Manager, beslissen om het Gecumuleerd Nominaal Bedrag van de Obligaties te beperken ingeval marktomstandigheden niet toelaten om de Obligaties te plaatsen zoals verwacht. Het Gecumuleerd Nominaal Bedrag van de Obligaties kan dus lager zijn dan het verwachte minimum nominaal bedrag van EUR 175 miljoen.

De Emittent heeft zich het recht voorbehouden om al dan niet verder te gaan met de uitgifte van de Obligaties indien op het einde van de Inschrijvingsperiode het Gecumuleerde Nominale Bedrag van de Obligaties waarop ingeschreven werd, lager is dan EUR 175 miljoen.

Daarenboven is het aanbod onderhevig aan specifieke voorwaarden die overeengekomen werden tussen de Manager en de Emittent en die opgenomen zijn in de Plaatsingsovereenkomst en, in het bijzonder, zouden de

verplichtingen van de Manager onder de Plaatsingsovereenkomst kunnen eindigen, *inter alia*, zoals hierboven uiteengezet.

Obligaties ten bedrage van een totaal nominaal bedrag van maximum EUR 50 miljoen zullen worden voorbehouden voor Particuliere Beleggers die inschrijven via KBC Bank NV (met inbegrip van CBC Banque SA en KBC Securities NV). Als het totale nominale bedrag van de door Particuliere Beleggers die inschrijven via KBC Bank NV (met inbegrip van CBC Banque SA en KBC Securities NV) ingeschreven Obligaties minder bedraagt dan EUR 50 miljoen, zal het saldo van deze schijf worden aangeboden aan Gekwalificeerde beleggers. Alle inschrijvingen die door de Particuliere Beleggers geldig werden ingediend bij de Manager voor het einde van de Minimale Verkoopperiode zullen in rekening worden genomen wanneer de Obligaties worden toegewezen, met dien verstande dat, in geval van overinschrijving, een vermindering van toepassing kan zijn, d.w.z. dat de inschrijvingen proportioneel zullen worden herleid, met een toewijzing van een veelvoud van EUR 1.000, en, in de mate van het mogelijke (d.w.z. in de mate dat er niet meer beleggers dan obligaties zijn), een minimum nominaal bedrag van EUR 1.000, wat overeenkomt met het minimum inschrijvingsbedrag voor beleggers. In geval van dergelijke vermindering, zal hierover zo snel als mogelijk een bericht met het verminderingspercentage gepubliceerd worden op de website van de Emittent.

Rekening houdende met de schijf van maximum EUR 50 miljoen die uitsluitend wordt voorbehouden aan de Particuliere Beleggers die inschrijven via KBC Bank NV (met inbegrip van CBC Banque SA en KBC Securities NV), bedraagt het nominaal bedrag van de aan de Gekwalificeerde Beleggers (met inbegrip van de Erkende Aanbieders) ten minste EUR 175 miljoen. In geval van een over-inschrijving door Gekwalificeerde Beleggers, zal een toewijzing plaatsvinden die rekening houdt met de algemene toewijzingsprincipes zoals de omvang, de timing en de diversificatie, met het oog op de organisatie van een ordelijke secundaire markt voor de Obligaties.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van het Koninklijk Besluit van 17 mei 2007 betreffende de primaire marktpraktijken, mag de Manager, in geval van een volledige inschrijving of een overinschrijving op de Obligaties, de Obligaties noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks voor eigen rekening verwerven. Op het einde van de Minimale Verkoopperiode kan de Manager een kennisgeving publiceren op zijn website om de cliënten in te lichten dat hij zal ophouden met het verzamelen van de inschrijvingen, waarna hij dezelfde kennisgeving zal verzenden aan de Emittent die het zo snel als redelijkerwijze mogelijk zal bekendmaken op zijn website.

Er kunnen verschillende verminderingspercentages van toepassing zijn op de inschrijvers, afhankelijk van de Erkende Aanbieder via dewelke zij hebben ingeschreven op de Obligaties. De kantoren (branches) van de Manager passen allemaal dezelfde verminderingspercentages toe. Andere financiële tussenpersonen kunnen andere toewijzingscriteria toepassen die minder gunstig kunnen zijn voor de beleggers.

De Manager zal op geen enkele manier verantwoordelijk zijn voor de toewijzingscriteria die door andere financiële tussenpersonen zullen worden toegepast.

In geval van vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode zullen de beleggers worden ingelicht over het aantal Obligaties dat hen werd toegekend, en dit zo snel mogelijk na de datum van vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode.

Enige betaling verricht door een inschrijver op Obligaties in verband met de inschrijving op Obligaties die niet worden toegekend, zal worden terugbetaald binnen 7 Werkdagen na datum van betaling in overeenstemming met de regelingen die getroffen werden tussen de relevante inschrijver en de relevante Financiële Tussenpersoon, en de relevante inschrijver zal geen recht hebben op enige interest met betrekking tot deze betalingen.

Resultaten van het Openbaar Aanbod

De resultaten van het aanbod van de Obligaties (met inbegrip van de netto-opbrengst ervan) zullen zo snel mogelijk na het einde van de Inschrijvingsperiode en op of voor de Uitgiftedatum door de Emittent op zijn website worden bekendgemaakt (www.vgpparks.eu - in de afdeling gericht aan de beleggers onder "Obligaties") en door de Manager (www.kbc.be/vgp). Dezelfde methode van bekendmaking zal worden gebruikt om beleggers te informeren over een eventuele vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode. Verder zal het bedrag van de Obligaties zo snel mogelijk worden bekendgemaakt aan de FSMA, ten vroegste op het einde van de Inschrijvingsperiode en de datum van de vroegtijdige afsluiting van de Inschrijvingsperiode.

Ingeval het Openbaar Aanbod is voltooid zal de Manager het recht hebben om, op zijn eigen kosten, zijn deelneming in het Openbaar Aanbod te onthullen in beleggersvoorstellungen, verslagen en/of door middel van plaatsing van "tombstone" advertenties in financiële of andere kranten of via andere communicatiemiddelen na voorafgaande goedkeuring van de Emittent.

Vooropgesteld tijdschema van het Openbaar Aanbod

De belangrijkste stappen in het tijdschema van het Openbaar Aanbod zijn samengevat als volgt:

- 5 september 2018, vóór 9.00 u.: publicatie van het Prospectus op de website van de Emittent en de Manager;
- 7 september 2018, om 9.00 u. (Brusselse tijd): openingsdatum van de Inschrijvingsperiode;
- 7 september 2018 om 17.30 u. (Brusselse tijd): vroegst mogelijke afsluiting van de Inschrijvingsperiode;
- 12 september 2018: afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode (indien niet vervroegd afgesloten);
- tussen 13 september 2018 en 14 september 2018: verwachte publicatie van de resultaten van het aanbod van de Obligaties (met inbegrip van de netto-opbrengsten) op de website van de Manager, tenzij deze eerder gepubliceerd worden in geval van vroegtijdige afsluiting;
- 19 september 2018: Uitgiftedatum en notering van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

De data en tijdstippen van het Openbaar Aanbod en de periodes aangegeven in bovenvermeld tijdschema en doorheen dit Prospectus kunnen veranderen. Indien de Emittent zou beslissen om deze data, tijdstippen of periodes aan te passen, zal hij de beleggers hiervan inlichten aan de hand van een publicatie in de financiële pers. Alle belangrijke wijzigingen aan het Prospectus zullen goedgekeurd moeten worden door de FSMA en zullen, in elk geval indien en wanneer vereist door het toepasselijk recht, gepubliceerd in een persbericht, een advertentie in de financiële pers en/of een aanvulling bij dit Prospectus.

Kosten en vergoedingen

Elke inschrijver zal zelf navraag moeten doen bij zijn financiële tussenpersonen omtrent verbonden of gebeurlijke kosten (overschrijvingskosten, bewaargevingskosten, enz.) die deze laatsten hem zouden kunnen aanrekenen.

De netto-opbrengsten (vóór aftrek van kosten) zal overeenstemmen met het Gecumuleerd Nominaal Bedrag vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs, uitgedrukt in een percentage, verminderd met de Plaatsingsvergoeding en de Regelingsvergoeding en verminderd met (i) een vergoeding gelijk aan 1% van de totale hoofdsom van de Obligaties die effectief worden geplaatst bij Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, die enkel wordt betaald door de Particuliere Beleggers en de Onafhankelijke Tussenpersonen (de "**Vergoeding voor Particulieren**"), en (ii) een vergoeding gelijk aan het bedrag waarmee de Uitgifteprijs verminderd met de korting

betaald door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen, de totale hoofdsom van de Obligaties die werkelijk worden geplaatst bij de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen overschrijdt, (de "**QI Vergoeding**"). Al deze kosten (inclusief juridische kosten) worden gedragen door de Emittent, behoudens de Vergoeding voor Particulieren die enkel door de Particuliere Beleggers en de Onafhankelijke Tussenpersonen wordt gedragen en betaald (en die omvat is in de Uitgifteprijs) en de QI Vergoeding, die enkel door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen wordt gedragen en betaald. De korting die van toepassing is op Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen zal 0 tot 1% bedragen.

Voor meer informatie over de details van dergelijke kosten (inclusief de fiscale impact), zie de afdeling genaamd *Uitgifteprijs* in dit Deel XII.

De Agent (of een andere Financiële Tussenpersoon) zal een vergoeding aan de belegger opleggen voor het houden van de Obligaties ten behoeve van de belegger op een effectenrekening van de Agent (of de relevante Financiële Tussenpersoon).

Voor meer informatie over de fiscale impact van de uitoefening van de Put Controlewijziging, zie afdeling 6.2 (*Terugbetaling naar Keuze van de Obligatiehouders*) van Deel IV (*Voorwaarden van de Obligaties*).

Overdracht van de Obligaties

Onder voorbehoud van naleving van enige toepasselijke verkoopbeperkingen, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar. Zie eveneens *Verkoopbeperkingen* hieronder.

Verkoopbeperkingen

Landen waarin het Openbaar Aanbod geopend is

De Obligaties worden enkel aangeboden aan beleggers aan wie zulk aanbod op wettige wijze kan worden gedaan onder elk recht dat op deze beleggers van toepassing is. De Emittent heeft de nodige maatregelen getroffen om te verzekeren dat de Obligaties op wettige wijze kunnen worden aangeboden aan het publiek in België. De Emittent heeft geen maatregelen getroffen om het aanbod van de Obligaties in enige ander rechtsgebied buiten België te toe te laten.

De verspreiding van dit Prospectus en de inschrijving op en verwerving van de Obligaties kunnen, onder het recht van bepaalde landen buiten België, worden beheerst door specifieke regelgeving of wettelijke of reglementaire beperkingen. Personen die in het bezit zijn van dit Prospectus of die de inschrijving op of verwerving van Obligaties overwegen, dienen navraag te doen over dergelijke regelgeving en over mogelijke beperkingen die hieruit kunnen resulteren, en dienen deze beperkingen te respecteren. Tussenpersonen kunnen de inschrijving op of verwerving van Obligaties niet toelaten door cliënten die een woonplaats hebben in een land waar zulke beperkingen van toepassing zijn. Geen enkele persoon die dit Prospectus ontvangt (met inbegrip van *trustees* en *nominees*) mag deze verspreiden in, of verzenden naar, zulke landen, behalve in overeenstemming met het toepasselijk recht.

Dit Prospectus vormt geen aanbod om de Obligaties te verkopen, kopen of erop in te schrijven, of een verzoek tot het doen van een aanbod om enige andere effecten dan de Obligaties te kopen, alsook geen aanbod om de Obligaties te verkopen, of verzoek tot het doen van een aanbod om de Obligaties te kopen of erop in te schrijven in enige omstandigheden waarin zulk aanbod of zulk verzoek onwettig zou zijn. Noch de Emittent, noch de Manager hebben toegelaten, of laten dit toe, om enige aanbod van de Obligaties (anders dan het Openbaar Aanbod in België) te doen in omstandigheden waarin er een

verplichting zou bestaan voor de Emittent of de Manager om een prospectus voor dergelijk aanbod bekend te maken.

De volgende afdelingen zetten verschillende beperkingen uiteen met betrekking tot bepaalde landen en rechtsgebieden die, indien strikter, de voorgaande algemene verkoopbeperking zullen vervangen.

Verkoopbeperkingen in de EER

De Emittent heeft geen aanbod van de Obligaties aan het publiek toegelaten in enige Lidstaat van de Europese Economische Ruimte, met uitzondering van België. Met betrekking tot elke Lidstaat van de Europese Economische Ruimte die de Prospectusrichtlijn heeft geïmplementeerd (elk, een **Relevante Lidstaat**), mag een aanbod van de Obligaties aan het publiek niet gemaakt worden in die Relevante Lidstaat, met uitzondering van het bod in België dat in dit Prospectus bedoeld wordt eens dit Prospectus goedgekeurd is door de FSMA, en is gepubliceerd in België in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn zoals geïmplementeerd in België, respectievelijk, met die uitzondering dat een aanbod aan het publiek in die Relevante Lidstaat van enige Obligaties op eender welk tijdstip kan gedaan worden onder de volgende uitzonderingen onder de Prospectusrichtlijn, indien ze geïmplementeerd zijn in die Relevante Lidstaat en in de mate dat ze nog steeds in werking zijn in het licht van de gedeeltelijke toepasselijkheid van de Prospectusrichtlijn tijdens de Inschrijvingsperiode:

- aan rechtspersonen die gekwalificeerde beleggers zijn zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn;
- aan minder dan 150, of indien de Relevante Lidstaat de relevante bepalingen van de 2010 PRL Aanpassingsrichtlijn (nog) niet heeft geïmplementeerd, 100 natuurlijke personen of rechtspersonen (anders dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn), zoals toegelaten onder de Prospectusrichtlijn, mits de voorafgaande toestemming van de Emittent voor dergelijk aanbod wordt bekomen; of
- in enige andere omstandigheden die onder Artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn vallen, indien geen zulk aanbod van de Obligaties zal resulteren in een vereiste voor de Emittent of de Managers om een prospectus te publiceren overeenkomstig Artikel 3 van de Prospectusrichtlijn of om een supplement aan een prospectus te maken ingevolge Artikel 16 van de Prospectusrichtlijn.

Voor de doeleinden van bovenstaande bepalingen betekent een aanbod aan het publiek met betrekking tot de Obligaties in enige Relevante Lidstaat de communicatie in enige vorm of door enig middel van voldoende informatie met betrekking tot de voorwaarden van het Openbaar Bod en de Obligaties die aangeboden worden om een belegger toe te laten om enige Obligaties aan te kopen, zoals dit aangepast kan worden in die Lidstaat door enige maatregel die de Prospectusrichtlijn in die Lidstaat implementeert, de uitdrukking Prospectusrichtlijn betekent Richtlijn 2003/71/EG (en de aanpassingen daaraan, met inbegrip van de 2010 PRL Aanpassingsrichtlijn, voor zover deze in de Relevante Lidstaat is geïmplementeerd), en met inbegrip van enige relevante implementeringsmaatregel in elke Relevante Lidstaat en de uitdrukking 2010 PRL Aanpassingsrichtlijn betekent Richtlijn 2010/73/EU.

Verenigd Koninkrijk

De Manager heeft verklaard en gaat akkoord dat:

- hij slechts heeft gecommuniceerd of laten communiceren en zal communiceren of zal laten communiceren een uitnodiging of aansporing om een beleggingsactiviteit te ondernemen (in

de betekenis van sectie 21 van de Financial Services and Markets Act 2000 (de **Financial Services and Markets Act**) door hem ontvangen in verband met de uitgifte of verkoop van enige Obligaties in de omstandigheden waarin Sectie 21(1) van de Financial Services and Markets Act niet van toepassing is op de Emittent; en

- hij heeft voldaan aan en zal voldoen aan alle toepasselijke bepalingen van de Financial Services and Markets Act met betrekking tot alles door hem gedaan met betrekking tot de Obligaties in, vanuit of anders verband houdende met het Verenigd Koninkrijk.

Verenigde Staten

De Obligaties zijn niet geregistreerd, en zullen niet worden geregistreerd, onder de Securities Act van de Verenigde Staten of onder de effectenwetgeving van enige staat of ander rechtsgebied van de Verenigde Staten, en mogen niet worden aangeboden of verkocht binnen de Verenigde Staten aan, of voor of ten behoeve van, Amerikaanse onderdanen (zoals gedefinieerd in Regulation S), behalve krachtens een vrijstelling op of, in verrichtingen die niet onderworpen zijn aan de registratievereisten van de Securities Act. De Obligaties worden uitsluitend aangeboden en verkocht buiten de Verenigde Staten aan niet-Amerikanen op grond van Regulation S. Begrippen gebruikt in deze paragraaf hebben de betekenis die eraan wordt gegeven in de Regulation S.

De Manager is overeengekomen dat hij de Obligaties niet zal aanbieden, verkopen of leveren (i) als onderdeel van hun plaatsing op gelijk welk tijdstip of (ii) op een andere wijze tot 40 dagen na de latere datum van het begin van het Openbaar Aanbod en de Uitgiftedatum binnen de Verenigde Staten of aan, voor of ten behoeve van, Amerikaanse onderdanen, en dat hij aan iedere verdeler, dealer of persoon die een verkoopconcessie, een ereloon of andere vergoeding (indien die er is) heeft ontvangen, aan wie hij gedurende de plaatsingsperiode (*distribution compliance period*) Obligaties heeft verkocht, een bevestiging of andere kennisgeving heeft gestuurd die de beperkingen uiteenzet op aanbiedingen en verkopen in de Verenigde Staten of aan, voor of ten behoeve van, Amerikaanse onderdanen. Begrippen gebruikt in de onderhavige paragraaf hebben de betekenis die eraan wordt gegeven in Regulation S.

Daarenboven kan een aanbod of verkoop van Obligaties door een verdeler (*dealer*) (al dan niet deelnemend aan het Openbaar Aanbod) binnen de Verenigde Staten tot 40 dagen na het begin van het Openbaar Aanbod de registratievereisten van de Securities Act schenden indien dergelijk aanbod of zulke verkoop niet gedaan is in overeenstemming met de bestaande uitzondering op de registratie onder de Securities Act.

DEEL XIII: ALGEMENE INFORMATIE

1. Een aanvraag werd ingediend tot toelating van de Obligaties voor de notering vanaf de Uitgiftedatum op de gereguleerde markt van Euronext Brussel. KBC werd daarvoor aangesteld als Noteringsagent.
2. De uitgifte van de Obligaties werd goedgekeurd bij de besluiten van de Raad van Bestuur van de Emittent op 23 augustus 2018.
3. De Obligaties zijn aanvaard voor vereffening via het Clearingsysteem van de Nationale Bank van België. De Gemeenschappelijke Code van de Obligaties is 187793777. Het International Securities Identification Number (ISIN) van de Obligaties is BE0002611896. Het adres van de Nationale Bank van België is de Berlaimontlaan 14, B- 1000 Brussel.
4. Wanneer informatie in dit Prospectus werd verkregen van derden, werd deze informatie op nauwkeurige wijze weergegeven en, voor zover de Emittent hiervan op de hoogte is en kan nagaan, naar zijn redelijke kennis, werden van de informatie die gepubliceerd is door zulke derden geen feiten weggelaten die de weergegeven informatie op enige materiële wijze onnauwkeurig of misleidend zouden maken. Wanneer informatie van derden wordt gebruikt, wordt de bron geïdentificeerd.
5. Tijdens de Inschrijvingsperiode en tijdens de looptijd van de Obligaties, zullen kopieën van de volgende documenten beschikbaar zijn tijdens gewone werkuren op elke weekdag (uitgezonderd zaterdagen en feestdagen), ter inzicht op de maatschappelijke zetel van de Emittent, momenteel gevestigd te Leonardo Da Vincilaan 19 A bus 6, 1831 Diegem (maar die met ingang van 1 oktober 2018 zal worden verplaatst naar Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen) en/of op de website van de Emittent (www.vgpparks.eu):
 - de statuten van de Emittent, in het Nederlands;
 - het jaarverslag en de geauditeerde jaarrekening van de Emittent voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2016 en 31 december 2017 (enkelvoudig in overeenstemming met de Belgische GAAP) en het jaarverslag en de geauditeerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en 31 december 2017 (geconsolideerd in overeenstemming met IFRS) samen met de geauditeerde verslagen daarvan evenals het verslag van de Commissaris met betrekking tot het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van de Emittent voor 2017 en 2018;
 - een kopie van dit Prospectus samen met elke aanvulling op dit Prospectus; en
 - alle verslagen, brieven en andere documenten, balansen, waarderingen en verklaringen van enige expert waarvan enig deel is opgenomen, of waarnaar verwezen wordt, in dit Prospectus.
6. De Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck (lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren) heeft de jaarrekeningen van de Emittent voor de jaren afgesloten op 31 december 2016 en 31 december 2017 en de geconsolideerde IFRS jaarrekeningen van de Emittent voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2016 en 31 december 2017 geauditeerd en heeft commissarisverslagen zonder voorbehoud afgeleverd en heeft een beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zesmaandelijks periodes eindigend op 30 juni 2017 en 30 juni 2018.

DEEL XIV: DEFINITIES

Obligatie 2017	betekent de EUR 75 miljoen vastrentende obligatie die is vervallen op 12 juli 2017 met een jaarlijkse coupon van 5,15% (genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002201672 – Gemeenschappelijke Code: 094682118);
Obligatie 2018	betekent de EUR 75 miljoen vastrentende obligatie die vervalt op 6 december 2018 met een jaarlijkse coupon van 5,10% (genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002208743 - Gemeenschappelijke Code: 099582871);
Obligatie 2023	betekent de EUR 225 miljoen vastrentende obligatie die vervalt op 21 december 2023 met een jaarlijkse coupon van 3,90% (genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002258276 - Gemeenschappelijke Code: 148397694);
Obligatie 2024	betekent de EUR 75 miljoen vastrentende obligatie die vervalt op 6 juli 2024 met een jaarlijkse coupon van 3,25% (genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002287564 - Gemeenschappelijke Code: 163738783)
Obligatie 2025	betekent de EUR 80 miljoen vastrentende obligatie die vervalt op 30 maart 2025 met een jaarlijkse coupon van 3,35% (niet-beursgenoteerd, met ISIN Code: BE6294349194 - Gemeenschappelijke Code: 159049558);
Boekhoudnormen	betekent de algemeen aanvaarde boekhoudnormen in België, met inbegrip van de IFRS-normen, in de mate dat deze van toepassing zijn op de betrokken jaarrekeningen;
Agentovereenkomst	betekent de domiciliëringsagentovereenkomst dd. 4 september 2018 afgesloten tussen de Emittent en de Agent (dit begrip omvat elke rechtsopvolger als Agent ingevolge de Agentovereenkomst) zoals van tijd tot tijd gewijzigd en/of aangevuld en/of geherformuleerd;
Agent	betekent KBC, in hoedanigheid van exclusieve lead manager en bookrunner en als domiciliërings-, berekenings-, betaal- en noteringsagent voor de doelstellingen van het Openbaar Aanbod;
Gecumuleerde Netto Huurinkomsten	betekent de som van alle inkomsten van enig lid van de Groep in verband met de verhuur van zijn respectievelijke Project Gebouwen, verminderd met de Huuruitgaven;
Gecumuleerd Nominaal Bedrag	betekent het gecumuleerd nominaal bedrag van de uitgegeven Obligaties;
Allianz	betekent Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A., SAS Allianz Logistique S.A.S.U. en Allianz Benelux SA (allen verbonden vennootschappen van Allianz Real Estate GmbH) gezamenlijk;

Alternatief Clearingsysteem	betekent het opvolgende clearingsysteem en de beursmakelaar van het opvolgende clearingsysteem of enig bijkomend clearingsysteem en de beursmakelaar van enig bijkomend clearingsysteem als de Obligaties op enig ogenblik worden overgedragen aan een ander clearingsysteem dat niet wordt beheerd of niet exclusief wordt beheerd door de NBB;
Jaarlijkse Relevante Periode	betekent elke periode van 12 maanden eindigend op de laatste dag van een boekjaar van de Emittent en elke periode van 12 maanden eindigend op de laatste dag van de eerste helft van het boekjaar van de Emittent;
Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten of Jaarlijkse Huurinkomsten	betekent de jaarlijkse huurinkomsten gegenereerd of die zullen worden gegenereerd door ondertekende huur- en toekomstige huurovereenkomsten;
Regelingsvergoeding	betekent de regelingsvergoeding overeengekomen tussen de Emittent en de Lead Manager in verband met de structurering van de uitgifte van de Obligaties;
Verbonden Vennootschap	betekent VGP MISV Comm. VA waarin de Vennootschap een deelneming heeft van 43,23%;
Auditcomité	betekent het auditcomité van de Vennootschap dat toezicht houdt op onder meer de integriteit van de financiële informatie verstrekt door de Vennootschap;
Auditor	betekent DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel gevestigd te Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, België, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck (of dergelijke auditor of commissaris van de Emittent zoals deze van tijd tot tijd is benoemd);
Erkende Aanbieder	betekent elke kredietinstelling die erkend is ingevolge Richtlijn 2013/36/EU of elke beleggingsvennootschap die erkend is ingevolge MIFID II om een openbaar aanbod te organiseren zoals beoogd in dit Prospectus;
Belgisch Wetboek van vennootschappen	betekent het Belgische Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangepast;
Uiteindelijke Begunstigden	betekent de klanten waarvoor de Tussenpersoon de Obligaties aanhoudt;
WIB 1992	betekent het Belgisch Wetboek van de inkomstenbelastingen van 1992;
Steminstructie tot Blokkering	betekent een document in het Nederlands of in het Frans (met een vertaling naar het Engels) uitgegeven door de Erkende Rekeninghouder en gedateerd waarin: <ul style="list-style-type: none"> (i) wordt bevestigd dat Obligaties (die niet de Obligaties zijn waarvoor een Stemcertificaat is uitgegeven en uitstaand is

met betrekking tot de vergadering vermeld in dergelijke Steminstructie tot Blokkering en enige uitgestelde vergadering ervan) van een gespecificeerde uitstaande hoofdsom (naar tevredenheid van dergelijke Erkende Rekeninghouder) werden aangehouden in zijn opdracht of onder zijn toezicht en door hem werden geblokkeerd en dergelijke Obligaties niet zullen ophouden te zijn aangehouden en geblokkeerd tot op het ogenblik dat een van de volgende omstandigheden zich voordoet:

- A. de afsluiting van de vergadering vermeld in dat document of, in voorkomend geval, enige dergelijke uitgestelde vergadering; en
 - B. de kennisgeving van de Erkende Rekeninghouder aan de Emittent in overeenstemming met paragraaf 5 (e) van Bijlage 1 van de Voorwaarden (bepalingen betreffende vergaderingen van Obligatiehouders), waarbij wordt verklaard dat bepaalde van dergelijke Obligaties ophouden te worden aangehouden bij hem of onder zijn toezicht en te zijn geblokkeerd en waarin de nodige wijziging aan de Steminstructie tot Blokkering wordt uiteengezet;
- (ii) er wordt verklaard dat elke houder van dergelijke Obligaties de instructie heeft gegeven aan dergelijke Erkende Rekeninghouder dat de stem(men) toewijsbaar aan de Obligatie(s) aldus aangehouden en geblokkeerd zouden moeten worden uitgebracht op een bijzondere manier in verband met het besluit of de besluiten die op dergelijke vergadering of op dergelijke uitgestelde vergadering wordt/worden voorgelegd en dat al dergelijke instructies die worden gedaan tijdens de periode die begint drie Werkdagen voorafgaand aan het tijdstip waarop dergelijke vergadering of dergelijke uitgestelde vergadering wordt bijeengeroepen en die eindigt bij de voltooiing of het uitstellen daarvan niet herroepbaar zijn en niet het voorwerp van enige herroeping of wijziging kunnen uitmaken;
- (iii) het nominaal bedrag van de Obligaties die aldus worden aangehouden en geblokkeerd is aangegeven, waarbij een onderscheid wordt gemaakt met betrekking tot elk besluit tussen degenen aan wie instructies werden gegeven zoals hierboven vermeld volgens dewelke de stemmen die daaraan toewijsbaar zijn zouden moeten worden uitgebracht ten gunste van het besluit en degenen aan wie instructies werden gegeven volgens dewelke de stemmen

die daaraan toewijsbaar zijn zouden moeten worden uitgebracht tegen het besluit; en

- (iv) één of meerdere personen genoemd in dergelijk document (hierna elk een gevolmachtigde genoemd) is of zijn gemachtigd door en hebben van dergelijke Erkende Rekeninghouder de instructie gekregen om de stemmen die toewijsbaar zijn aan de Obligaties aldus genoteerd in overeenstemming met de instructies waarnaar in de hierboven vermelde paragraaf (ii) wordt verwezen uit te brengen zoals uiteengezet in dergelijk document;

Raad of Raad van Bestuur

betekent de raad van bestuur van de Emittent of enig comité daarvan dat geldig bevoegd is om te handelen in naam en voor rekening van de raad van bestuur;

Obligatiehouder

betekent, met betrekking tot enige Obligatie, de persoon die daar recht op heeft in overeenstemming met het Belgisch Wetboek van vennootschappen en de Regels van het Clearingsysteem;

Obligaties

betekent de 3,50% vastrentende obligaties die vervallen op 19 maart 2026, voor een verwacht gecumuleerd bedrag van minstens EUR 175 miljoen en een maximaal verwacht gecumuleerd bedrag van EUR 225 miljoen;

Bookrunner

betekent KBC;

Werkdag

betekent (i) een dag anders dan een zaterdag of zondag waarop de NBB operationeel is, (ii) een dag waarop banken en buitenlandse wisselmarkten open zijn voor algemene zaken in België, en (iii) (indien een betaling in Euro dient te gebeuren op die dag), een dag die een werkdag is voor het TARGET2-systeem;

Berekeningsagent

betekent KBC of dergelijke andere toonaangevende beleggings-, handels- of commerciële bank die van tijd tot tijd kan worden aangewezen door de Emittent met het oog op de berekening van het Put Terugbetalingsbedrag en die ter kennis is gebracht aan de Obligatiehouders in overeenstemming met Voorwaarde 14 (*Kennisgevingen*) van de Voorwaarden van de Obligaties (*Deel IV van het Prospectus*);

Geldmiddelen of Kasequivalenten

betekent

- (a) alle liquide middelen of kasdeposito's die op eerste verzoek beschikbaar zijn; en
- (b) zeer liquide financiële instrumenten die eenvoudig kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvoor een erkende handelsmarkt bestaat en die niet worden uitgegeven of gegarandeerd door enig lid van de

Groep of het voorwerp uitmaken tot enige Zekerheid,

die in beide gevallen (a) en (b) vrij beschikbaar zijn voor de terugbetaling van enige Financiële Schuld en die door enig lid van de Groep worden aangehouden, en met uitzondering van beperkte of niet-beschikbare geldmiddelen;

Geldmiddelen Beschikbaar voor Schuldaflossing

betekent, voor de Jaarlijkse Relevante Periode:

- (a) winst na belastingen van de Emittent, behaald tijdens de betrokken Jaarlijkse Relevante Periode;
- (b) **vermeerderd** met alle interest (i) die boekhoudkundig verwerkt maar onbetaald is of (ii) die boekhoudkundig verwerkt is en werd betaald door alle leden van de Groep ingevolge de onderliggende Financiële Schuld voorzien door de Emittent tijdens de betrokken Jaarlijkse Relevante Periode;
- (c) **vermeerderd met** elk bedrag dat boekhoudkundig verwerkt is door alle leden van de Groep met betrekking tot waardeverminderingen en afschrijvingen tijdens de betrokken Jaarlijkse Relevante Periode;
- (d) **vermeerderd met** alle uitgaven die boekhoudkundig verwerkt en betaalbaar zijn door alle leden van de Groep op niet-gerealiseerde koersverliezen met betrekking tot dergelijke Jaarlijkse Relevante Periode;
- (e) **vermeerderd met** het totaalbedrag van interesten, commissies en andere financiële lasten (met inbegrip van alle Interestvoet Afdekkingskosten) die verschuldigd en betaalbaar zijn door alle leden van de Groep ingevolge enige Financiële Schuld tijdens dergelijk betrokken Jaarlijkse Relevante Periode;
- (f) **verminderd met** alle inkomsten voortvloeiend uit de herwaardering (boekhoudkundig verwerkt maar onbetaald) van alle afgeleide instrumenten, opties, *futures* of *hedging* of andere gelijkaardige financiële instrumenten of overeenkomsten;
- (g) **vermeerderd met** alle uitgaven voortvloeiend uit de herwaardering (boekhoudkundig verwerkt maar onbetaald) van alle afgeleide

instrumenten, opties, *futures* of *hedging* of andere gelijkaardige financiële instrumenten of contracten; en

- (h) **vermeerderd met** alle Geldmiddelen en Kasequivalenten die beschikbaar zijn op de laatste dag van de Jaarlijkse Relevante Periode;

COE

betekent Centraal- en Oost-Europa;

Controlewijziging

betekent de situatie waarbij (a) enige persoon anders dan de Referentie-Aandeelhouders of (b) een groep personen anders dan de Referentie-Aandeelhouders, Handelend in Onderling Overleg, de Controle over de Emittent verwerft;

waarbij:

(i) **Controle** betekent (A) de bevoegdheid (hetzij bij wijze van eigendom van aandelen, volmacht, overeenkomst, agentschap of anderszins) om (i) meer dan 50% van het maximum aantal stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op een algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent uit te oefenen; of, (ii) een beslissende invloed uit te oefenen op de benoeming of het ontslag van alle of een meerderheid van de bestuurders van de Emittent (met inbegrip maar niet beperkt tot het recht om, overeenkomstig de statuten of de overeenkomsten gekend door de Emittent, de meerderheid van de bestuurders van de Emittent aan te stellen); of (iii) een beslissende invloed uit te oefenen op het operationele en financiële beleid van de Emittent dat de bestuurders of andere evenwaardige functionarissen van de Emittent moeten naleven of (B) de verwerving of het aanhouden van een aantal stemrechten, zelfs als dat aantal minder is dan 50% van de uitstaande stemrechten van de Emittent, als dergelijke verwerving of aanhouding resulteerde in een verplicht openbaar aanbod over het geheel van de uitstaande aandelen van de Emittent; en

(ii) **Handelend in Onderling Overleg** betekent een groep personen die, ingevolge een overeenkomst of afspraak (formeel of informeel) actief samenwerken bij de rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving van aandelen in de

Emittent door een van hen om de controle over de Emittent te verwerven of te behouden;

Kennisgeving van Controlewijziging	betekent de kennisgeving waarbij de Emittent de Obligatiehouders in kennis stelt van het voorvallen van een Controlewijziging overeenkomstig Voorwaarde 14 (<i>Kennisgevingen</i>) van de Voorwaarden van de Obligaties (<i>Deel IV van het Prospectus</i>);
Put Controlewijziging	betekent het recht van de Obligatiehouder om de Emittent te verplichten om alle of een deel van zijn Obligaties terug te betalen tegen het Put Terugbetalingsbedrag als zich een Controlewijziging voordoet;
Datum Put Controlewijziging	betekent de veertiende TARGET Werkdag na het verstrijken van de Uitoefeningsperiode Put Controlewijziging;
Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging	betekent de naar behoren ingevulde en ondertekende kennisgeving door de Obligatiehouder van de uitoefening van de Put Controlewijziging, zoals gehecht als bijlage 2 van de Voorwaarden van de Obligaties (<i>Deel IV van het Prospectus</i>);
Uitoefeningsperiode Put Controlewijziging	betekent de periode die aanvangt op de datum van een Controlewijziging en die eindigt 90 kalenderdagen volgend op dergelijke Controlewijziging of, indien later, 90 kalenderdagen volgend op de datum waarop een Kennisgeving van Controlewijziging is gegeven aan Obligatiehouders zoals vereist door Voorwaarde 6.2 (<i>Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders</i>) van de Voorwaarden van de Obligaties (<i>Deel IV van het Prospectus</i>);
Besluiten over de Controlewijziging	betekent één of meerdere besluiten die rechtsgeldig worden genomen door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent tot goedkeuring van Voorwaarde 6.2(<i>Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders</i>) van de Voorwaarden van de Obligaties (<i>Deel IV van het Prospectus</i>);
Clearingovereenkomst	betekent de overeenkomst van dienstverlening inzake de uitgifte van gedematerialiseerde obligaties die gedateerd moet worden op of rond de Uitgiftedatum, gesloten tussen de Emittent, de Agent en de NBB;
Clearingsysteem	betekent het systeem waarmee de Obligaties uitsluitend zullen worden vertegenwoordigd door inschrijvingen op rekeningen van X/N effectenvereffeningsstelsel van de NBB of enige rechtsopvolger ervan;
Clearingsysteem Reglementering	betekent de toepasselijke Belgische regelgeving inzake vereffening, met inbegrip van de Belgische wet van 6 augustus 1993 betreffende de transacties met bepaalde effecten, de Belgische Koninklijke Besluiten van 26 mei 1994 en 14 juni 1994 tot uitvoering van deze wet en de regelgeving van het

	Clearingsysteem en de bijlagen daarbij, zoals van tijd tot tijd uitgevaardigd of gewijzigd door de NBB;
Clearstream, Luxembourg	betekent Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg, 42, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Groothertogdom Luxembourg;
Vennootschap	betekent VGP NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te Leonardo Da Vincilaan 19A bus 6, 1831 Diegem (waarbij echter wordt opgemerkt dat de raad van bestuur op 23 augustus 2018, heeft beslist om de maatschappelijke zetel van VGP met ingang van 1 oktober 2018 te verplaatsen naar het volgende adres: Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen) ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0887.216.042, rechtbank van koophandel van Brussel;
Vennootschap SPA	betekent de koopovereenkomst van aandelen gesloten tussen de Emittent als verkoper en Allianz met betrekking tot de verkoop van 50% van de aandelen in VGP European Logistics S.à r.l.;
Conformiteitsverklaring	betekent een verklaring van de Emittent, ondertekend door twee bestuurders van de Emittent (waarvan een van hen de gedelegeerd bestuurder moet zijn) of door de gedelegeerd bestuurder en de CFO en goedgekeurd door de Commissarissen waarin, in een gedetailleerde berekeningen wordt vermeld en bevestigd of de Geconsolideerde Gearing, de Interest Dekkingsgraad en de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing overeenstemmen met de geldende ratio's en drempelwaarden zoals uiteengezet in Voorwaarde 10 (<i>Verbintenissen</i>) van de Voorwaarden van de Obligaties (<i>Deel IV van het Prospectus</i>) op de datum van de betrokken jaarrekeningen op dewelke dergelijke conformiteitsverklaring betrekking heeft;
Geconsolideerde Financiële Schulden	betekent, op elk ogenblik, het totaalbedrag van alle verplichtingen van de Groep voor of met betrekking tot de Financiële Schulden maar: <ul style="list-style-type: none"> (a) met uitzondering van elke dergelijke verplichting ten aanzien van enig ander lid van de Groep; en (b) na aftrek van het totaalbedrag van de Geldmiddelen en Kasequivalenten die op dat tijdstip door enig lid van de Groep worden gehouden <p>en op een dergelijke manier dat geen enkel bedrag meer dan eenmaal zal worden opgenomen of uitgesloten;</p>
Geconsolideerde Gearing	betekent, met betrekking tot enige Jaarlijkse Relevante Periode, de ratio van de Geconsolideerde Totale Netto Schulden op de laatste dag van die Jaarlijkse Relevante Periode met de som van

	het eigen vermogen en de totale passiva (met inbegrip van passiva buiten de balans) op het niveau van de Groep met betrekking tot die Jaarlijkse Relevante Periode;
Geconsolideerde Totale Netto Schulden	betekent, op elk ogenblik, de Totale Netto Schulden berekend op het niveau van de Groep;
Corporate Governance Code	betekent de beginselen van corporate governance opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code gepubliceerd op 12 maart 2009, zoals aangenomen door de Vennootschap;
Overeenstemmende Schuld	betekent elke schuld van de Emittent of een van zijn Dochtervennootschappen (met inbegrip van enige schuld ingevolge de Obligaties) die wordt gegarandeerd door enige Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling die tevens de Obligaties verzekert in overeenstemming met de Voorwaarden (Deel IV van het Prospectus);
Dekkingsgraad voor Schuldaflossing	betekent: <ul style="list-style-type: none"> (a) de Geldmiddelen Beschikbaar voor Schuldaflossing, <u>gedeeld door</u> (b) de Netto Schuldaflossing;
Verdeler	elke persoon die de Obligaties aanbiedt, verkoopt of aanbeveelt
Domiciliëringsagent	betekent KBC;
EUR, euro of €	betekent de munteenheid die werd ingevoerd bij de aanvang van de derde fase van de Europese economische en monetaire unie krachtens het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, zoals gewijzigd;
Euroclear	betekent Euroclear Bank NV;
Geval van Wanprestatie	betekent een van de volgende gebeurtenissen die nader worden omschreven in Voorwaarde 9 (<i>Gevallen van Wanprestatie</i>) van de Voorwaarden van de Obligaties (<i>Deel IV van het Prospectus</i>): <ul style="list-style-type: none"> (a) Niet-betaling; (b) Schending van ratio's; (c) Schending van andere convenanten, overeenkomsten of verbintenissen; (d) Wederzijdse Wanprestatie van de Emittent of een Dochtervennootschap; (e) Procedures van Tenuitvoerlegging; (f) Uitwinning van Zekerheden; (g) Niet-naleving van een rechterlijke uitspraak; (h) Insolventie en insolventieprocedures; (i) Reorganisatie, verandering of overdracht van activiteiten of overdracht van activa;

- (j) Ontbinding;
- (k) Nalaten actie te ondernemen;
- (l) Onwettigheid; en
- (m) Schrapping van de notering van de Obligaties.

Buitengewoon Besluit	betekent een besluit aangenomen op een vergadering van Obligatiehouders die naar behoren is bijeengeroepen en gehouden in overeenstemming met deze Voorwaarden en het Belgisch Wetboek van vennootschappen met een meerderheid van ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen;
Facility Management	betekent het dagelijkse onderhoud van, de veranderingen en verbeteringswerken aan gebouwen;
Reële waarde	betekent het bedrag tegen hetwelk een activum zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnlichte, bereidwillige partijen in een zakelijke, objectieve transactie (" <i>arm's length transaction</i> "), zoals gedefinieerd in IAS 40. Daarenboven moet de marktwaarde de huidige huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen betreffende potentiële huurovereenkomsten en verwachte kosten weerspiegelen;
Financieringskosten	betekent, voor enige Jaarlijkse Relevante Periode, het verschil tussen, enerzijds, de rentelasten (zijnde de som van het totaalbedrag van interesten, commissies en andere financieringskosten (met inbegrip van Interestvoet Hedgingkosten maar met uitzondering van de Regelingsvergoeding en de Plaatsingsvergoeding betaald door de Emittent aan de Lead Manager voor de eerste Testperiode van 12 maanden) verschuldigd en betaalbaar door alle leden van de Groep ingevolge enige Financiële Schuld in dergelijke betrokken Jaarlijkse Relevante Periode en, anderzijds, de ontvangen interest (zijnde de som van het totaalbedrag van interesten, commissies en andere financieringsinkomsten (met inbegrip alle Interestvoet Hedginginkomsten) en vergoedingen op financiële huur en aanverwante producten), telkens berekend op een geconsolideerde basis op de laatste dag van een boekjaar van de Emittent en op de laatste dag van de eerste helft van het boekjaar van de Emittent;
Financiële Schulden	betekent een schuldenlast voor of ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none">(a) geleende gelden (op basis van enige kredietovereenkomst, leningsovereenkomst of enige soortgelijke overeenkomst);(b) enig bedrag opgehaald door aanvaarding ingevolge enig acceptkrediet of discountkrediet of hun gedematerialiseerde equivalent;

- (c) enig bedrag opgehaald ingevolge een aankoopfaciliteit of de uitgifte van obligaties, *notes*, obligatieleningen, leningen (*loan stock*) of een soortgelijk schuldinstrument, met inbegrip van maar zonder beperking tot de Obligaties;
- (d) het bedrag van enige schuld met betrekking tot enige huur- of huurkoopovereenkomst die, in overeenstemming met de relevante Boekhoudnormen, zou worden behandeld als een financiële of kapitaalhuur;
- (e) verkochte of verdisconteerde vorderingen (tenzij op geen enkele manier wordt ingestaan voor de verhaalbaarheid van die vorderingen (*non-recourse*) en overgenomen schulden;
- (f) elke Kastransactie en, bij de berekening van de waarde van die Kastransactie, zal alleen rekening worden gehouden met de marktwaarde (*marked to market value*);
- (g) elke tegenprestatie in verband met een door een bank of andere financiële instelling afgeleverde garantie, obligatie, stand-by of documentaire kredietbrief of enig ander instrument;
- (h) elk bedrag van enige verplichting onder de vorm van een voorschot of uitgestelde koopovereenkomst als een van de voornaamste redenen voor het afsluiten van de overeenkomst bestaat uit het bekomen van financiering voor de aankoop van activa en indien de betaling verschuldigd is na meer dan 90 (negentig) dagen;
- (i) elk bedrag opgehaald ingevolge enige andere transactie (met inbegrip van enige termijnverkoop of koopovereenkomst) met het economisch effect van een lening; en
- (j) het bedrag van enige verplichting met betrekking tot enige garantie voor een hierboven onder (a) tot en met (i) bedoelde paragrafen;

Financiële Tussenpersoon

betekent een bank of een andere financiële tussenpersoon via dewelke de Obligatiehouder de Obligaties houdt;

Financial Services and Markets Act

betekent de Financial Services and Markets Act 2000 van het Verenigd Koninkrijk;

Eerste JV Closing

betekent de closing van de transactie waarbij de Joint Venture de Startportefeuille van VGP heeft aangekocht op 31 mei 2016. De

	netto-opbrengsten uit de verkoop van de Startportefeuille door VGP bedroegen EUR 176,4 miljoen;
Vierde JV Closing	betekent de transactie waarbij de Joint Venture 6 nieuwe parken (13 gebouwen) en nog eens 5 nieuw afgewerkte gebouwen (in parken die eerder aan de Joint Venture werden overgedragen) heeft aangekocht van VGP op 30 april 2018. De netto-opbrengsten uit de verkoop van de Startportefeuille door VGP bedroegen EUR 289,7 miljoen;
Vierde JV Closing SPA	betekent de koop-verkoopovereenkomst afgesloten in verband met de Vierde JV Closing;
FSMA	betekent de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten;
BFT	betekent de door de Commissie van de EU voorgestelde belasting op financiële transacties;
BNP	betekent het bruto nationaal product van een land;
Gearing Ratio	betekent de verhouding berekend door de geconsolideerde Totale Netto Schulden te delen door de som van het eigen vermogen en de totale passiva;
Groep	betekent de Emittent en diens dochtervennootschappen;
IAS	betekent de Internationale Boekhoudnormen, de internationale boekhoudnormen vastgesteld door de IASB (International Accounting Standards Board) voor de opstelling van de jaarrekeningen;
IFRS	betekent de Internationale Standaarden voor Financiële Verslaggeving (zie eveneens IAS);
Prospectus Uitvoeringsverordening	betekent de Verordening van de Commissie (EC) 809/2004 van 29 april 2004 tot uitvoering van de Prospectusrichtlijn, zoals gewijzigd;
Onafhankelijke Tussenpersonen	betekent Gekwalificeerde Beleggers die handelen als tussenpersoon voor een verdere plaatsing ten aanzien van de Particuliere Beleggers in het kader van de verstrekking van onafhankelijk beleggingsadvies of portefeuillebeheer in de zin van MIFID II;
Onafhankelijke Bron	betekent alle marktgegevens en andere statistische informatie die in dit Prospectus worden gebruikt die werden gehaald uit een aantal bronnen, met inbegrip van onafhankelijke sectorpublicaties, overheidspublicaties, verslagen door marktonderzoekbureaus of andere onafhankelijke publicaties;
Indexatie	betekent de contractuele jaarlijkse aanpassing van de huur op de verjaardag van de datum van inwerkingtreding van de

	overeenkomst op basis van het inflatiepercentage overeenkomstig een benchmarkindex in een specifiek land;
Interest Dekkingsgraad	betekent de verhouding van de Gecumuleerde Netto Huurinkomsten (vermeerderd met de Geldmiddelen en Kasequivalenten die beschikbaar zijn op de laatste dag van een Jaarlijkse Relevante Periode) met de Financieringslasten van enige Jaarlijkse Relevante Periode;
Interestbetalingsdatum	betekent de datum waarop de interest jaarlijks betaalbaar zal zijn als aflossingen op 19 maart van elk jaar, waarbij de eerste Interestbetalingsdatum op 19 maart 2019 valt;
Interestperiode	betekent de periode die ingaat op (en met inbegrip van) de Uitgiftedatum en die eindigt op (maar met uitzondering van) de eerste Interestbetalingsdatum waarbij elke opeenvolgende periode begint op (en met inbegrip van) een Interestbetalingsdatum en eindigt op (maar met uitzondering van) de daaropvolgende Interestbetalingsdatum;
Interestvoet	betekent 3,50% per jaar;
Interestvoet Hedging	betekent het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om schuldposities te beschermen tegen stijgingen van interestvoeten
Tussenpersoon	zie Financiële Tussenpersoon;
Munt van de Belegger	betekent de valuta of munteenheid waarin de financiële activiteiten van de belegger worden uitgedrukt;
Emittent	zie Vennootschap
Uitgiftedatum	betekent 19 september 2018;
Uitgifteprijs	betekent de uitgifteprijs voor de Obligaties, die 101% zal bedragen;
Joint Venture	betekent VGP European Logistics S.à r.l., de 50:50 joint venture tussen de Emittent en Allianz;
JVO of Joint Venture Overeenkomst	betekent de joint venture overeenkomst afgesloten tussen Allianz en de Emittent dd. 14 maart 2016;
KBC	betekent KBC Bank NV, met maatschappelijke zetel gevestigd te Havenlaan 2, 1080 Brussel, België;
Lead Manager	betekent KBC;
Noteringsagent	betekent KBC;
Little Rock SA	betekent de naamloze vennootschap (société anonyme), naar Luxemburgs recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te 25, Boulevard Prince Henri, L 1724 Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg, ingeschreven in het Handelsregister van Luxemburg onder nummer B156902;

Long Stop Datum	betekent 31 december 2018;
Manager	zie Agent;
Wezenlijke Nadelige Wijziging	betekent een wezenlijke nadelige wijziging in de financiële toestand, bedrijfszaken, resultaten of verrichtingen van de Emittent of de Groep in zijn geheel, sedert de datum van de Plaatsingsovereenkomst of de datum van het Prospectus;
Vervaldatum	betekent 19 maart 2026;
MIFID II	betekent de Richtlijn 2014/65/EU van het Europees Parlement en de Raad van 15 mei 2014 betreffende markten voor financiële instrumenten en tot wijziging van Richtlijn 2002/92/EG en Richtlijn 2011/61/EU, zoals gewijzigd;
Minimale Verkoopperiode	betekent de minimale Inschrijvingsperiode, d.w.z. een periode van één Werkdag vanaf de derde Werkdag in België, volgend op de dag waarop het Prospectus beschikbaar wordt gesteld op de websites van de Emittent en de Lead Manager (met inbegrip van de dag waarop het Prospectus beschikbaar wordt gesteld);
Monte Titoli	betekent Monte Titoli S.p.A., Piazza degli Affari, 6, Milan, MI 20123, Italië;
N-Rekening	betekent een niet vrijgestelde effectenrekening in het X/N-Systeem dat werd geopend bij een Deelnemer van het NBB-Systeem;
NBB	betekent de Nationale Bank van België;
Netto-Actiefwaarde	betekent de waarde van de activa van de Joint Venture verminderd met de waarde van diens schulden;
Netto Courant Resultaat	betekent het bedrijfsresultaat vermeerderd met het netto financieel resultaat (financiële opbrengsten min financiële lasten) verminderd met inkomsten en uitgestelde belastingen;
Netto Kosten verbonden aan de Uitgifte van Obligaties	betekent, voor enige Jaarlijkse Relevante Periode, de som van: <ul style="list-style-type: none"> (a) de Financieringskosten; en (b) enige hoofdsom verschuldigd en betaalbaar door alle leden van de Groep ingevolge enige Financiële Schuld met betrekking tot dergelijke betrokken Jaarlijkse Relevante Periode;
Bezettingsgraad	betekent de bezettingsgraad die berekend is door de totale verhuurde verhuurbare oppervlakte (m ²) te delen door de totale verhuurbare oppervlakte (m ²) met inbegrip van alle leegstaande ruimtes (m ²);
Gewone Aandelen	betekent volledig volgestorte aandelen in het kapitaal van de Emittent, momenteel zonder nominale waarde;

Parallele Schuld	betekent een bedrag gelijk aan het bedrag van de Overeenstemmende Schuld op voorwaarde dat alle bedragen openstaand zijn ingevolge de Overeenstemmende Schuld;
Deelnemer	betekent een financiële instelling die rechtstreeks of onrechtstreeks deelneemt aan het NBB-Systeem;
Betalingsagent	betekent KBC;
Toegelaten Openbaar Aanbod	betekent elk aanbod van de Obligaties in elke Relevante Lidstaat anders dan aanbiedingen in België;
Persoonlijke Zekerheid	betekent, met betrekking tot enige Financiële Schuld van een persoon, elke verplichting van een andere persoon om dergelijke Financiële Schuld te betalen met inbegrip van (maar zonder beperking tot); (a) elke verplichting om dergelijke Financiële Schuld aan te kopen; (b) elke verplichting om geld te lenen of om fondsen beschikbaar te stellen voor de betaling van dergelijke Financiële Schuld; (c) elke vergoeding van de gevolgen van een wanbetaling van dergelijke Financiële Schuld; en (d) enige andere overeenkomst om verantwoordelijk te zijn voor dergelijke Financiële Schuld;
Plaatsingsovereenkomst	betekent de plaatsingsovereenkomst gesloten op of omstreeks 4 september 2018 tussen de Manager en de Emittent;
Plaatsingsvergoeding	betekent een plaatsingsvergoeding van 0.75% berekend op de totale hoofdsom van de Obligaties, die werkelijk geplaatst zijn bij de beleggers (gedragen door de Emittent);
Projectgebouwen	betekent alle gebouwen van de bouwwerken en ontwikkeling ervan die uitgevoerd worden door enig lid van de Groep;
Projectgrond	betekent percelen grond in eigendom van enig lid van de Groep waarop enig Projectgebouw wordt opgericht en ontwikkeld;
Project Management	betekent het beheer van bouw- en renovatieprojecten;
Projecten	betekent de voorontwikkeling van Projectgrond en de ontwikkeling, constructie en uitvoering van Projectgebouwen;
Vastgoedportefeuille	betekent de vastgoedbeleggingen, met inbegrip van vastgoed voor verhuur, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor verhuur, voor verkoop aangehouden activa en ontwikkelingsgrond;
Prospectusrichtlijn	betekent Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van Richtlijn 2001/34/EG, zoals gewijzigd;

Prospectus	betekent dit noterings- en aanbiedingsprospectus van 4 september 2018;
Prospectuswet	betekent de Belgische wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;
Prospectusverordening	betekent de Verordening (EU) 2017/112 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG;
Openbaar Aanbod	betekent de Obligaties aangeboden aan het publiek in België;
Put Terugbetalingsbedrag	betekent een bedrag per Obligatie berekend door de Berekeningsagent door de Terugbetalingsvoet te vermenigvuldigen met de Gespecificeerde Nominale Waarde van deze Obligatie en, indien nodig, het resultaat af te ronden naar de dichtstbijzijnde eurocent (een halve eurocent zal naar beneden afgerond worden), vermeerderd met alle vervallen maar onbetaalde interest van deze Obligatie tot de relevante terugbetalingsdatum (niet inbegrepen);
QI Vergoeding	betekent een vergoeding gelijk aan het bedrag waarmee de Uitgifteprijs vermindert met de korting betaald door de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen, de totale hoofdsom van de Obligaties die werkelijk worden geplaatst bij de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen overschrijdt;
Gekwalificeerde Beleggers	betekent gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectuswet;
KB/WIB 1992	betekent het koninklijk besluit tot invoering van het WIB 1992;
Erkende Rekeninghouder	betekent, met betrekking tot een of meerdere Obligaties, de erkende rekeninghouder in de zin van artikel 468 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen bij wie de Obligatiehouder dergelijke Obligaties houdt op een effectenrekening;
Terugbetalingsvoet	betekent $\text{MIN} (101\%; 100\% \times \text{Exp} (T \times 0,74720148386\%))$, afgerond tot het 9ste decimaal waarbij: T betekent de tijd, uitgedrukt in decimalen van een jaar, verstreken vanaf de Uitgiftedatum (inbegrepen) tot de relevante terugbetalingsdatum (inbegrepen); en

	Exp betekent de exponentiële functie, d.i. de functie e^x , waarbij e het getal is (ongeveer 2,718) zodat de functie e^x gelijk is aan zijn eigen afgeleide;
Referentie-Aandehouders	betekent (i) VM Invest NV, (ii) Van Malderen Bart, (iii) Little Rock SA, (iv) Van Geet Jan, (v) Alsgard SA, en (vi) Comm. VA VGP MISV; VA VGP MISV;
Regulation S	betekent de Regulation S ingevolge de Securities Act;
Betrokken Schuldeiser	betekent de schuldeisers van de betrokken Financiële Schulden;
Relevante Datum	betekent, met betrekking tot een Obligatie, de laatste datum tussen: <ul style="list-style-type: none"> (a) de datum waarop de betaling met betrekking tot de Obligatie voor het eerst verschuldigd wordt; en (b) indien een bedrag van het te betalen geld ten onrechte wordt ingehouden of geweigerd, de datum waarop de volledige betaling van het openstaande bedrag wordt gedaan of (indien vroeger) de datum waarop behoorlijk kennis is gegeven door de Emittent aan de Obligatiehouders in overeenstemming met Voorwaarde 14 (Kennisgevingen) dat dergelijke betaling zal worden uitgevoerd, op voorwaarde dat die betaling werkelijk wordt gedaan zoals voorzien in deze Voorwaarden;
Relevante Lidstaat	betekent elke Lidstaat van de Europese Economische Ruimte die de Prospectusrichtlijn heeft geïmplementeerd;
Remuneratiecomité	betekent het remuneratiecomité van de Vennootschap, opgericht in overeenstemming met paragraaf 2 van bijlage 2 van het VPG Charter;
Huuruitgaven	betekent de som van alle uitgaven opgelopen met betrekking tot de bedrijvigheid, administratie, onderhoud en herstellingen door enig lid van de Groep in verband met zijn Projecten;
Verantwoordelijke Persoon	betekent de Emittent;
Vergoeding voor Particulieren	betekent een aan de Lead Manager te betalen vergoeding gelijk aan 1% van het totale hoofdbedrag van de Obligaties die werkelijk worden geplaatst bij Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, die enkel wordt betaald door de Particuliere Beleggers en de Onafhankelijke Tussenpersonen (die omvat is in de Uitgifteprijs);
Particuliere Beleggers	betekent beleggers die geen Gekwalificeerde Beleggers zijn;

Koninklijk Besluit	betekent het Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing;
Tweede JV Closing	de closing van de transactie waarbij de Joint Venture 5 nieuw afgewerkte gebouwen (4 gebouwen in Duitsland en 1 in Slowakije) heeft aangekocht van VGP eind oktober 2016. De netto-opbrengsten die VGP uit deze verkoop heeft ontvangen, bedroegen EUR 59,7 miljoen;
Securities Act	betekent de Securities Act van 1933 van de Verenigde Staten, zoals gewijzigd;
Zekerheid	betekent elke hypotheek, last, pand, retentierecht of enige andere vorm van bezwaring of zekerheid of elk mandaat om hetzelfde te creëren, met inbegrip van maar zonder beperking tot alles wat gelijkaardig is aan alle voorgaande elementen ingevolge de wetten van enig rechtsgebied;
Zekerheidsagent	betekent een zekerheidsagent aangesteld in het kader van de betrokken Financiële Schulden;
Zekerheidsdocumenten	betekent alle documenten met betrekking tot een Zekerheid, Persoonlijke Zekerheid, garantie of schadeloosstelling;
ZOE	betekent Zuidoost-Europa;
Startportefeuille	betekent de eerste 15 VPG parken verworven door de Joint Venture op het einde van mei 2016;
Startportefeuille SPA	betekent de koopovereenkomst van aandelen tussen de Emittent en VGP CZ X a.s. (als verkopers) en VGP European Logistics S.à r.l. (als koper) met betrekking tot de verkoop van (i) 100% deelneming in de Tsjechische vennootschappen VGP CZ V a.s. (eigenaar van VGP Park BRNO), VGP CZ VI a.s. (eigenaar van VGP Park Hradek nad Nisou), VGP CZ VIII a.s. (eigenaar van VGP Park Plzen) en TPO hala G2 a.s. (eigenaar van een deel van VGP Park Olomouc), (ii) 100% deelneming in de Slowaakse vennootschap VGP Park Malacky a.s. (voorheen VGP Slovakia a.s. genaamd) (eigenaar van VGP Park Malacky), (iii) 94,9% deelneming in de Duitse vennootschappen VGP Park Bingen GmbH (eigenaar van VGP Park Bingen), VGP Park Berlin GmbH (eigenaar van VGP Park Berlin), VGP Park Höchststadt GmbH (eigenaar van VGP Park Höchststadt), VGP Park Hamburg GmbH (eigenaar van VGP Park Hamburg) en VGP Park Rodgau GmbH (eigenaar van VGP Park Rodgau), en (iv) 94,9% deelneming in de Luxemburgse vennootschappen VGP Park Hamburg 2 S.à r.l. (VGP park Hamburg 2), VGP Park Frankenthal S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Frankenthal en VGP Park Bobenheim-Roxheim) en VGP Park Leipzig S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Borna);
Aandeelhouders	betekent de houders van Gewone Aandelen;

SIX SIS	betekent SIX SIS AG, Baslerstrasse 100, P.O. Box, Olten 4600, Zwitserland;
Gespecificeerde Nominale Waarde	betekent EUR 1.000 per Obligatie;
Lente Portefeuille SPA	betekent de overeenkomst tot aankoop van aandelen afgesloten naar aanleiding van de Derde JV Closing;
Commissaris	zie Auditor;
Inschrijvingsperiode	betekent de periode tussen 7 september 2018 om 9.00 u. (Brusselse tijd) en 12 september 2018 (behoudens vroegtijdige closing);
Dochtervennootschap	betekent een dochtervennootschap van de Emittent in de zin van artikel 6, 2° en artikel 8 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen;
SUTA	betekent SUTA s.r.o., met maatschappelijke zetel gevestigd te Rozšířená 2159/15, Libeň, 182 00 Praag 8 en ingeschreven in het Handelsregister bijgehouden door de Stedelijke Rechtbank van Praag, Afdeling C, nr. 201835;
Benutting	betekent het verhuren van verhuurbare ruimte aan gebruikers op de huurmarkt gedurende een specifieke periode;
TARGET Werkdag	betekent een dag (anders dan een zaterdag of zondag) waarop het TARGET Systeem open is voor de afwikkeling van betalingen in euro;
TARGET Systeem	betekent het trans-Europees „real-time” bruto-vereenigingssysteem (TARGET2) systeem, of enige opvolger daarvan;
Belasting Rechthebbende Beleggers	betekent de beleggers vermeld in artikel 4 van het Belgische Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing;
Belastingen	betekent alle huidige of toekomstige belastingen, heffingen of taxaties van welke aard ook, die worden opgelegd, geheven, ingehouden, verzameld of aangeslagen door of namens België, of enige politieke onderverdeling of enige overheid daarin of daarvan die de bevoegdheid heeft om belastingen op te leggen;
Derde JV Closing	de closing van de transactie waarbij de Joint Venture 6 nieuwe parken (7 gebouwen) en nog eens 4 nieuw afgewerkte gebouwen heeft aangekocht (in parken die eerder aan de Joint Venture werden overgedragen) van VGP op 31 mei 2017. De netto-opbrengsten die VGP uit deze verkoop heeft ontvangen bedroegen EUR 122,1 miljoen;
Totale Schuld	betekent te allen tijde (maar op die manier dat geen enkel bedrag meer dan eenmaal zal worden opgenomen of uitgesloten), de Geconsolideerde Financiële Schulden van de Groep, met

	uitsluiting echter van alle intra-Groep Financiële Schulden. Voor alle duidelijkheid: dergelijke intra-Groep Financiële Schulden omvatten Financiële Schulden opgelopen naar aanleiding van enige Financiële Schuld van een lid van de Groep, eigendom van een ander lid van de Groep die senior, junior of <i>pari passu</i> is met de Obligaties;
Totale Netto Schuld	Betekent de Totale Schuld verminderd met Geldmiddelen en kasequivalenten;
Kastransactie	betekent elke afgeleide transactie uitgevoerd in verband met de bescherming tegen of het halen van voordeel uit schommelingen van enige interestvoet of prijs;
VGP of VGP Groep	zie Groep;
VGP Charter	betekent het corporate governance charter van de Vennootschap, aangenomen door de Raad in overeenstemming met de aanbevelingen uiteengezet in de Corporate Governance Code en die beschikbaar is op de website van de Vennootschap;
VGP MISV Comm. VA	betekent een commanditaire vennootschap op aandelen, naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te Spinnerijstraat 12, 9240 Zele, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0894.442.740, RPR Gent, afdeling Dendermonde;
VM Invest NV	betekent een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te Spinnerijstraat 12, 9240 Zele, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0418.701.587, RPR Gent, afdeling Dendermonde;
Stemcertificaat	betekent een certificaat in het Nederlands of in het Frans (met een vertaling naar het Engels), uitgegeven door de Erkende Rekeninghouder en gedateerd waarin wordt bevestigd: <ul style="list-style-type: none"> (i) dat op de datum ervan, Obligaties (die niet de Obligaties zijn waarvoor een Stemcertificaat tot Blokkering is uitgegeven en uitstaand is met betrekking tot de vergadering vermeld in dergelijk Stemcertificaat en enige uitgestelde vergadering ervan) van een gespecificeerde uitstaande hoofdsom (naar tevredenheid van dergelijke Erkende Rekeninghouder) werden aangehouden in zijn opdracht of onder zijn toezicht en door hem werden geblokkeerd en dergelijke Obligaties niet zullen ophouden te zijn aangehouden en geblokkeerd tot op het ogenblik dat een

van de volgende omstandigheden zich voordoet:

- A. de afsluiting van de vergadering vermeld in dergelijk certificaat of, in voorkomend geval, enige dergelijke uitgestelde vergadering; en
- B. de aflevering van het certificaat aan de Erkende Rekeninghouder die het heeft uitgegeven; en

(ii) dat tot de vrijgave van de Obligaties die daardoor worden vertegenwoordigd, de drager ervan recht heeft om dergelijke vergadering evenals enige uitgestelde vergadering bij te wonen en er te stemmen met betrekking tot de Obligaties die door dergelijk certificaat worden vertegenwoordigd;

RV	betekent de Belgische roerende voorheffing;
X-rekening	betekent een vrijgestelde effectenrekening in het X/N-Systeem dat werd geopend bij een Deelnemer van het NBB-Systeem;
YoY	betekent op jaarbasis

Maatschappelijke Zetel van de Emittent

VGP NV

Leonardo Da Vincilaan 19A bus 6

1831 Diegem

België

Lead Manager en Bookrunner

KBC Bank NV

Havenlaan 2

1080 Brussel

België

Domiciliërings- en Betaalagent en Berekeningsagent

KBC Bank NV

Havenlaan 2

1080 Brussel

België

Raadslieden Transactie

Argo bcvba

Posthofbrug 12

2600 Antwerpen

België