



VGP NV

naamloze vennootschap
naar Belgisch recht

Openbaar Aanbod in België
2,75% vastrentende obligaties met vervaldatum 2 april 2023

Nominaal bedrag: EUR 1.000
Minimum inschrijvingsbedrag: EUR 1.000
Uitgifteprijs: 100,75%
ISIN Code: BE0002677582 - Gemeenschappelijke Code: 208152149 (de **Obligaties**)
Rendement (bruto actuair rendement): 2,515% (op jaarbasis)
Nettorendement (netto actuair rendement): 1,693% (op jaarbasis)

Het rendement is berekend op basis van de uitgifte van de Obligaties op de Uitgiftedatum, de Uitgifteprijs, de Interestvoet van 2,75% per jaar en is gebaseerd op de veronderstelling dat de Obligaties zullen worden aangehouden tot 2 april 2023 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 bevat een weergave van een aftrek van Belgische roerende voorheffing aan 30% (Beleggers dienen Deel XII: Belasting van dit Prospectus te raadplegen voor meer informatie over de Belgische belastingen).

voor een bedrag van minimum EUR 100 miljoen en maximum EUR 150 miljoen

Uitgiftedatum: 2 december 2019
Inschrijvingsperiode: van 22 november 2019 tot en met 26 november 2019 (onder voorbehoud van vervroegde afsluiting)
Er werd een aanvraag ingediend tot notering van de Obligaties op Euronext Brussel en tot toelating tot verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel.

Global Coordinator en Bookrunner

KBC Bank NV

Joint Lead Managers

Belfius Bank SA/NV KBC Bank NV

De datum van dit Prospectus is 19 november 2019

Dit Prospectus werd als een prospectus goedgekeurd door de Belgische Autoriteit voor Financiële diensten en Markten (de **FSMA**) als bevoegde autoriteit onder de Verordening (EU 2017/1129) (de "**Prospectusverordening**"). De FSMA keurt dit Prospectus enkel goed omdat het voldoet aan de normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie opgelegd door de Prospectusverordening. De goedkeuring door de FSMA mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de Emittent of van de kwaliteit van de Obligaties. Beleggers moeten zelf een beoordeling uitvoeren van de geschiktheid tot het beleggen in de Obligaties.

Dit Prospectus zal geldig zijn tot 19 november 2020. De verplichting om dit Prospectus aan te vullen in geval van een belangrijke nieuwe factor, een materiële vergissing of een materiële onjuistheid, is niet meer van toepassing wanneer het Prospectus niet langer geldig is.

Deze Obligaties vormen schuldinstrumenten. Een belegging in de Obligaties houdt risico's in. 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. Een beslissing om te beleggen in deze Obligaties moet uitsluitend worden genomen op basis van de gegevens in dit Prospectus. Alvorens enige beslissing te nemen om te beleggen, dienen beleggers het Prospectus in zijn geheel (en in het bijzonder Deel II: *Risicofactoren* op pagina's 10-25 van het Prospectus) te lezen. Beleggers dienen er in het bijzonder aandacht voor te hebben dat de solvabiliteit en liquiditeit (het vermogen om de toenemende schulden om zijn groei te financieren terug te betalen) van de Emittent afhangt van de duurzaamheid van zijn ontwikkelingsactiviteiten, zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en zijn verkoopcycli van afgewerkte projecten aan de Joint Ventures en dat de Obligaties bovendien effectief ondergeschikt zijn aan de gewaarborgde schulden van de Emittent en structureel ondergeschikt aan de aanzienlijke schulden van de Joint Ventures waarvan de Emittent in grote mate afhankelijk is. Elke potentiële belegger moet zorgvuldig nagaan of het voor dit type belegger gepast is om in de Obligaties te beleggen, rekening houdend met zijn of haar kennis en ervaring en dient, indien nodig, professioneel advies in te winnen.

Inhoudsopgave

DEEL I: SAMENVATTING	4
DEEL II: RISICOFACTOREN	12
DEEL III: BELANGRIJKE INFORMATIE.....	31
DEEL IV: DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN	39
DEEL V: VOORWAARDEN VAN DE OBLIGATIES	43
DEEL VI: CLEARING.....	68
DEEL VII: OMSCHRIJVING VAN DE EMITTENT	69
DEEL VIII: BESTUUR EN CORPORATE GOVERNANCE	140
DEEL IX: BELANGRIJKE AANDEELHOUDERS EN TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	151
DEEL X: FINANCIËLE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE ACTIVA EN PASSIVA VAN DE EMITTENT, ZIJN FINANCIËLE TOESTAND EN WINST EN VERLIES.....	155
DEEL XI: AANWENDING VAN DE OPBRENGST.....	160
DEEL XII: BELASTING	162
DEEL XIII: INSCHRIJVING EN VERKOOP	171
DEEL XIV: ALGEMENE INFORMATIE.....	183
DEEL XV: DEFINITIES.....	184

DEEL I: SAMENVATTING

Deze samenvatting werd opgesteld overeenkomstig de inhoudelijke vereisten en vormvereisten van de Prospectusverordening. De 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, de Franse en de Nederlandse versies van de samenvatting. In geval van tegenstrijdigheid tussen de verschillende versies van de samenvatting zullen de beleggers mogen verwijzen naar elk van de taalversies van de samenvatting.

De samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Elke beslissing om in de Obligaties te beleggen moet gebaseerd zijn op een overweging van het Prospectus als een geheel, met inbegrip van alle documenten opgenomen door middel van verwijzing. De belegger zou een deel of het geheel van het belegde kapitaal kunnen verliezen. Wanneer er een vordering in verband met de informatie in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, is het mogelijk dat de belegger die als eiser optreedt, volgens de nationale wetgeving, de kosten van de vertaling van het Prospectus moet dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De Emittent kan slechts aansprakelijkheid worden gesteld op basis van de samenvatting, met inbegrip van enige vertaling hiervan, indien de samenvatting misleidend, onjuist of inconsistent is wanneer deze wordt gelezen in samenhang met andere delen van het Prospectus, of indien er, samen gelezen met andere delen van het Prospectus, belangrijke informatie ontbreekt die de beleggers zou helpen bij het in overweging nemen van een belegging in dergelijke effecten.

De obligaties zijn 2,75% vastrentende obligaties die vervallen op 2 april 2023 en die zullen worden uitgegeven voor een verwacht bedrag van minimum EUR 100 miljoen en maximum EUR 150 miljoen, met ISIN nummer BE0002677582 (de **Obligaties**). Ze worden uitgegeven door VGP NV, met maatschappelijke zetel gevestigd te Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0887.216.042, ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen (de **Verantwoordelijke Persoon**, de **Emittent** of de **Vennootschap** genoemd), met de Identificatiecode voor Rechtspersonen: 315700NENYPIXFR94T49. De Emittent kan worden gecontacteerd op het telefoonnummer: +32 3 289 14 30.

Het Prospectus werd goedgekeurd door de Belgische Autoriteit voor Financiële diensten en Markten (de **FSMA**), Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, België, op 19 november 2019.

Belangrijke informatie over de Emittent

Wie is de Emittent van de Effecten?

De Emittent is VGP NV met maatschappelijke zetel gevestigd te Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Berchem, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0887.216.042, ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, met LEI-code: 315700NENYPIXFR94T49.

De Emittent is de holdingmaatschappij van een groep die gespecialiseerd is in de overname, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten en die werkzaam is in Duitsland, Spanje, Italië, Nederland, Oostenrijk, Portugal, de Tsjechische Republiek en bepaalde andere Centraal-Europese landen.

Ter ondersteuning van zijn groei op middellange termijn heeft VGP twee 50/50 joint ventures met Allianz afgesloten:

- De Joint Ventures fungeren als exclusief overnamevehikel van de inkomsten genererende activa, waardoor VGP haar initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk kan hergebruiken wanneer voltooid projecten worden aangekocht door de Joint Ventures. VGP kan aldus de opbrengsten herbeleggen in de voortdurende uitbreiding van haar ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank, waardoor ze zich kan concentreren op haar kern ontwikkelingsactiviteiten.

- Elke Joint Venture beschikt over een exclusief voorkeepsrecht met betrekking tot de aankoop van de volgende inkomsten genererende activa van de Groep: (i) voor de Eerste Joint Venture: de activa gelegen in de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije en de Slowaakse Republiek; en (ii) voor de Tweede Joint Venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, de Benelux, Portugal, Roemenië en Spanje.
- De inkomsten genererende activa die aan de Joint Ventures worden overgedragen, worden ontwikkeld op eigen risico van VGP en worden vervolgens aangekocht en betaald door de Joint Ventures.

Op 30 juni 2019 was de vastgoedportefeuille van de Groep (m.i.v. de Joint Ventures) voornamelijk gelegen in Duitsland (bruto activawaarde van EUR 1.277,1 miljoen (57%)) en in Tsjechië (bruto activawaarde van EUR 418,4 miljoen (19%)). Op 31 oktober 2019 bevatte de eigen portefeuille van vastgoedbeleggingen 12 afgewerkte gebouwen, die 207.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. De vastgoedportefeuille van de Joint Ventures bevatte 84 afgewerkte gebouwen die 1.670.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. Op 31 oktober 2019 waren er 34 gebouwen in aanbouw met een totale verhuurbare oppervlakte van 705.000 m², waarvan 6 gebouwen (75.000 m²) ontwikkeld worden namens de Joint Venture.

De twee uiteindelijke referentie-aandeelhouders van de Emittent zijn (i) Dhr. Jan Van Geet die (rechtstreeks of onrechtstreeks) 33,81% van de stemrechten van VGP NV bezit, en (ii) Dhr. Bart Van Malderen die (rechtstreeks of onrechtstreeks) 25,16% van de stemrechten van VGP NV bezit en die voorzitter en niet-uitvoerend bestuurder is. De Emittent wordt niet rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd door een andere partij.

De raad van bestuur van de Emittent bestaat momenteel uit de 5 volgende leden: Jan Van Geet (als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.), Bart van Malderen (als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV), Ann Gaeremynck, Katherina Reiche en Vera Gäde-Butzlaff. De Commissaris van de Emittent is DELOITTE Bedrijfsrevisoren CVBA, met maatschappelijke zetel gevestigd te Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1J, 1930 Zaventem, België, vertegenwoordigd door Mw. Kathleen De Brabander.

Belangrijke financiële informatie over de Emittent

Gelet op de onderlinge afhankelijkheid tussen de Emittent en de Joint Ventures (waarop vermogensmutatie wordt toegepast), wordt de belangrijke financiële informatie afzonderlijk verstrekt voor de Emittent en de Joint Ventures.

In miljoen EUR	Jaar eindigend op		Half jaar eindigend op	
	31 dec '17	31 dec '18	30 jun '18	30 jun '19
BELANGRIJKE INFORMATIE OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING				
<i>De Emittent</i>				
Netto huur- en gerelateerde opbrengsten	15,1	15,5	8,3	6,4
Inkomsten uit managementdiensten aan Joint Ventures	8,1	10,0	4,6	4,9
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen	94,6	98,6	61,7	65,3
Administratieve kosten	(19,4)	(18,2)	(8,4)	(9,9)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en verbonden vennootschappen	29,2	45,2	24,8	29,3
Bedrijfsresultaat	127,7	151,1	91,1	96,1
Vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop aangehouden groep activa)	822,6	730,7	631,0	821,6
Totaal financiële schulden	473,4	586,9	480,3	591,3
Geldmiddelen en kasequivalenten (incl. voor verkoop aangehouden groep activa)	36,8	167,6	127,5	80,4
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(6,8)	(51,0)	(14,0)	(5,9)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	(90,3)	104,7	135,0	(40,7)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	57,6	77,3	(35,7)	(41,2)
<i>Joint Ventures en verbonden vennootschappen (aan 100%)</i>				
Netto huur- en gerelateerde opbrengsten	32,9	52,3	23,1	33,3
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen	45,0	74,5	43,7	53,7
Administratieve kosten	(1,7)	(2,0)	(1,1)	(0,9)

Bedrijfsresultaat	76,3	124,8	65,7	86,1
Vastgoedbeleggingen ²	715,1	1.162,9	1.134,5	1.377,2
Totaal financiële schulden ²	400,3	655,2	673,0	765,2
Geldmiddelen en kasequivalenten (incl. voor verkoop aangehouden groep activa)	22,2	42,3	42,9	57,7

BELANGRIJKE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN ("APM's")

De Emittent				
Netto schulden ³	436,6	419,3	352,8	510,9
Gearing ratio (netto schuld op eigen vermogen en passiva) ³	42,3%	34,6%	33,8%	39,8%
Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten ⁴	30,2	33,3	27,9	49,7
Bezettingsgraad % ⁴	100,0%	99,4%	99,2%	98,7%
Joint Ventures en verbonden vennootschappen (aan 100%)				
Netto schulden ³	378,2	613,0	630,0	707,5
Gecumuleerde Verhouding tussen Lening en Waarde ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	56,0%	55,9%	59,1%	54,9%
Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten ⁴	52,5	70,9	68,9	79,6
Bezettingsgraad % ⁴	100,0%	99,3%	99,4%	99,6%

BELANGRIJKE INFORMATIE OVER DE EVENREDIG GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (niet geauditeerd)

Netto huur- en gerelateerde opbrengsten	32,6	43,4	20,7	24,2
Inkomsten uit managementdiensten aan Joint Ventures	8,1	10,0	4,6	4,9
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen	119,1	138,5	85,1	94,2
Administratieve kosten	(20,2)	(19,2)	(9,0)	(10,3)
Bedrijfsresultaat	139,5	172,6	101,4	113,0
Vastgoedbeleggingen ²	1.205,7	1.355,0	1.239,9	1.560,1
Totaal financiële schulden	688,1	938,9	842,2	987,4
Geldmiddelen en kasequivalenten	42,1	183,9	150,5	103,6

¹ Exclusief de rechtstreekse belangen van de Groep in de Duitse vermogensbeheerbedrijven van de Joint Ventures (5,1%).

² Exclusief de ontwikkelings- en bouwleningen die door VGP zijn verstrekt met betrekking tot de ontwikkelingsgrond en in aanbouw zijnde activa, overgedragen aan de Joint Ventures tijdens vorige closings ten bedrage van EUR 137,2 miljoen op 31 december 2017, EUR 101,9 miljoen op 31 december 2018, EUR 71,9 miljoen op 30 juni 2018 en EUR 72.5 miljoen op 30 juni 2019.

³ Geauditeerde cijfers

⁴ Niet-geauditeerde cijfers.

⁵ De Gecumuleerde Verhouding tussen Lening en Waarde is de ratio berekend als de totale uitstaande financiële schuld met inbegrip van de aandeelhoudersleningen toegekend door Allianz en VGP aan de Joint Ventures en het rechtstreekse belang van de Groep van 5,1% in de Duitse vermogensbeheerbedrijven van de Joint Ventures, maar met uitzondering van de ontwikkelings- en bouwleningen die door VGP aan de Joint Ventures zijn verstrekt, gedeeld door de reële marktwaarde van de vastgoedbeleggingen verworven door de Joint Ventures (incl. het rechtstreekse belang van 5,1% van de Groep in de Duitse vermogensbeheerbedrijven van de Joint Ventures) op de respectievelijke verslagdata.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er heeft zich sinds 30 juni 2019 geen belangrijke wijziging voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Emittent. Sinds 30 juni 2019 hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan:

- lancering van 14 nieuwe projecten die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 306.000 m²;
- stijging van de Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten (m.i.v. de Joint Ventures aan 100%) tot EUR 143,6 miljoen (waarvan EUR 90,5 miljoen betrekking had op de Joint Ventures) eind oktober 2019;
- eerste closing van de Tweede Joint Venture met opbrengsten in contanten ten bedrage van ca. EUR 96 miljoen, gedeeltelijk gefinancierd door een eerste kredietopneming van EUR 79,9 miljoen onder de bestaande kredietfaciliteiten van de Tweede Joint Venture;
- uitbreiding van de grondbank via de verwerving van nieuwe percelen grond voor een totaalbedrag van EUR 145 miljoen, waarvan EUR 116 miljoen betrekking had op de verwerving van grond voor het VGP Park München en het VGP Park Laatzen; De ontwikkeling van het VGP Park München die in september 2019 is aangevat; en
- uitgifte van een *Schuldschein* lening van EUR 33,5 miljoen en van een verzekerde banklening van EUR 22 miljoen voor VGP Latvia.

Wat zijn de belangrijkste risico's eigen aan de Emittent?

Bij de aankoop van de Obligaties dragen beleggers het risico dat de Emittent insolvent wordt of anderszins niet in staat is om alle met betrekking tot de Obligaties verschuldigde betalingen te verrichten. Er zijn een groot aantal factoren die er, apart of gezamenlijk, zouden kunnen toe leiden dat de Emittent niet in staat is om alle verschuldigde betalingen te verrichten. Het is onmogelijk om al deze factoren te identificeren aangezien de Emittent mogelijk niet op de hoogte is van alle relevante factoren en omdat bepaalde factoren waarvan hij momenteel denkt dat deze niet belangrijk zijn, plots belangrijk kunnen worden ten gevolge van gebeurtenissen die zich voordoen waarover de Emittent geen controle heeft. De Emittent heeft een aantal factoren geïdentificeerd die een wezenlijke nadelige invloed zouden kunnen hebben op zijn bedrijfsactiviteiten en zijn vermogen om de verschuldigde betalingen te verrichten. De belangrijkste risico's die eigen zijn aan de Emittent zijn de volgende:

- de Groep zou niet in staat kunnen zijn om haar ontwikkelingsactiviteiten te blijven uitvoeren op een duurzame en winstgevende manier. Dit hangt af van haar vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om vastgoedactiva met succes aan de Joint Ventures te verkopen;
- de ontwikkelingsprojecten van de Emittent kunnen vertragingen oplopen en andere moeilijkheden ondervinden, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen;
- de ontwikkelingsprojecten van de Groep vereisen grote initiële investeringen die slechts na verloop van tijd inkomsten beginnen te genereren;
- de bedrijfsactiviteiten en de operationele en financiële toestand van de Groep worden aanzienlijk beïnvloed door de Joint Ventures;
- de Emittent is een holdingvennootschap zonder operationele inkomsten en is uitsluitend afhankelijk van de uitkeringen die door de Joint Venture aan en de leden van de Groep worden gedaan (en dus van de financiële prestaties van de Joint Ventures en de leden van de Groep);
- de schuldniveaus van de Emittent zijn over de voorbije jaren aanzienlijk gestegen en de Emittent wordt blootgesteld aan een (her)financieringsrisico; en
- de Groep wordt blootgesteld aan het financieringsrisico van haar Joint Ventures.

Belangrijke informatie over de effecten

Wat zijn de belangrijkste eigenschappen van de effecten?

De obligaties zijn 2,75% vastrentende obligaties met vervaldatum 2 april 2023 en zullen worden uitgegeven voor een verwacht bedrag van minimum EUR 100 miljoen en maximum EUR 150 miljoen, met ISIN-nummer BE0002677582.

De valuta van de Obligaties is euro (€). De nominale waarde van de Obligaties bedraagt EUR 1.000. De vervaldatum van de Obligaties is 2 april 2023 (de **Vervaldatum**). Er zijn geen beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Obligaties, anders dan de beperkingen in alle rechtsgebieden inzake aanbiedingen, verkopen of overdrachten.

De Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde Obligaties in de zin van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en kunnen niet fysiek worden afgeleverd.

Statuut - De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en (onder voorbehoud van onderstaande bepaling *Negatieve Zekerheid*) niet door zekerheden gedekte verplichtingen van de Emittent, nemen onderling gelijke rang aan (*pari passu*) en zullen onderling te allen tijde gelijke rang (*pari passu*) aannemen, zonder enige voorrang in verhouding tot elkaar, en nemen gelijke rang met alle andere bestaande en toekomstige niet door zekerheden gedekte en niet-achtergestelde verplichtingen van de Emittent, met

uitzondering van die verplichtingen die bevoorrecht kunnen zijn krachtens dwingende wettelijke bepalingen met een algemene draagwijdte. 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 gewaarborgde schuld van de Emittent en is structureel achtergesteld op enige schuld van de Joint Ventures, de dochtervennootschappen van de Joint Ventures en Dochtervennootschappen. Op de datum van dit Prospectus (i) heeft de Emittent geen gewaarborgde schulden, (ii) heeft de Groep (zonder de Emittent) in totaal openstaande gewaarborgde schulden ten bedrage van EUR 22 miljoen en (iii) hebben de Joint Ventures in totaal gewaarborgde schulden ten bedrage van EUR 391,5 miljoen (op een evenredige basis).

Belastingen - Alle betalingen in verband met de Obligaties zullen worden verricht zonder aftrek of verrekening van de bronbelasting die wordt opgelegd door het Koninkrijk België, tenzij een dergelijke inhouding of aftrek wordt vereist door de wet. Ingeval een dergelijke aftrek wordt doorgevoerd, zal de Emittent niet verplicht zijn om extra bedragen te betalen ter dekking van de afgetrokken bedragen.

Negatieve Zekerheid - De voorwaarden van de Obligaties bevatten een bepaling over een negatieve zekerheid die voorziet dat het recht van de Emittent om enige zekerheidsstelling op zijn activa of onderneming te creëren of toe te staan, in bepaalde gevallen, kan worden beperkt.

Interesten - Elke Obligatie brengt interesten op vanaf de Uitgiftedatum tegen een interestvoet van 2,75% per jaar (berekend op basis van de nominale waarde). De interesten zijn jaarlijks verschuldigd als aflossingen op 2 april van elk jaar, te beginnen op 2 april 2020. Het bruto actuariële rendement van de Obligaties bedraagt 2,515%. Het netto actuariële rendement van de Obligaties bedraagt 1,693%. Het nettorendement weerspiegelt een aftrek van de Belgische roerende voorheffing aan het huidige tarief van 30%.

Gevalen van wanprestatie - Gevalen 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 gerechtelijke 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) schrapping van de notering van de Obligaties. Indien een geval van wanprestatie zich voordoet, kan een Obligatie, door middel van een door enige Obligatiehouder gegeven schriftelijke kennisgeving aan de Emittent op zijn maatschappelijke zetel met kopie aan de Agent (de **Agent**) aan zijn gespecificeerd kantoor, onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar worden verklaard tegen de hoofdsom ervan, samen met de tot de betalingsdatum vervallen interesten (in voorkomend geval), zonder dat verdere formaliteiten vereist zijn.

Terugbetalingsvoet - Tenzij de Obligaties voordien worden 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. De Obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald (i) als gevolg van een geval van wanprestatie (aan 100 % van het nominaal bedrag, vermeerderd met de opgelopen interest), of (ii) 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 actuariële rendement van een belegger tussen de Uitgiftedatum en de datum van de aflossing en dat niet hoger is dan het actuariële rendement van de Obligaties van de Uitgiftedatum tot de Vervaldatum, vermeerderd met 0,75 punten.

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 van een vastgestelde meerderheid 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. De Agent en de Emittent mogen, 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, of (ii) die, naar de mening van de Agent, geen wezenlijke schade aanbrengt aan de belangen van de Obligatiehouders.

Toepasselijk Recht - Het Belgisch recht.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

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.

Is er een garantie verbonden aan de effecten?

Niet van toepassing - er is geen garantie verbonden aan de Obligaties.

Wat zijn de belangrijkste risico's die eigen zijn aan de effecten?

De belangrijkste risico's verbonden aan de Obligaties, waaronder een reeks marktrisico's, zijn de volgende:

- de Obligaties zijn niet-gewaarborgde verplichtingen van de Emittent, die niet genieten van enige garantie, en die effectief ondergeschikt zijn aan de gewaarborgde schulden van de Emittent en structureel ondergeschikt aan de aanzienlijke schulden van de Joint Ventures;
- de Emittent is mogelijks niet in staat om de Obligaties terug te betalen;
- de Obligaties worden blootgesteld aan het marktrenterisico dat een invloed zal hebben op de waarde van de Obligaties aangezien deze rentedragend zijn aan een vaste interestvoet.
- de Obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald in geval van een Wanprestatie of een Controlewijziging;
- een wijziging van de Voorwaarden van de Obligaties kan onder bepaalde voorwaarden worden opgelegd;
- de Obligaties kunnen illiquide zijn aangezien er geen garantie is op een actieve markt voor de Obligaties; en
- de Uitgifteprijs van de Obligaties bevat bepaalde bijkomende vergoedingen en kosten waarmee mogelijks geen rekening mag worden gehouden bij de bepaling van de prijs van de Obligaties op de secundaire markt.

Belangrijke informatie over het aanbod en de toelating tot verhandeling

Onder welke voorwaarden en volgens welk tijdschema kan ik in deze effecten beleggen?

De uitgifte van Obligaties wordt aangeboden onder een Openbaar Aanbod in België. 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 die loopt van 22 november 2019 om 09.00 u. (CET) tot, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting, 26 november 2019 om 17.30 u. (CET) (de **Inschrijvingsperiode**) 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, voor de duur van de Inschrijvingsperiode, verplicht 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.

EEN BELEGGER DIE VAN PLAN IS OM ENIGE OBLIGATIES VAN EEN OPENBAAR AANBOD VAN EEN ERKENDE AANBIEDER TE KOPEN OF DIE ENIGE OBLIGATIES KOOPT, ZAL DIT DOEN, EN AANBIEDINGEN EN VERKOPEN VAN DERGELIJKE OBLIGATIES AAN EEN BELEGGER DOOR EEN DERGELIJKE ERKENDE AANBIEDER ZULLEN PLAATSVINDEN, IN OVEREENSTEMMING MET DE VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING DIE BESTAAT TUSSEN DERGELIJKE ERKENDE AANBIEDER EN DERGELIJKE BELEGGER, MET INBEGRIIP VAN AFSPRAKEN IN VERBAND MET DE PRIJS, VERGOEDINGEN, UITGAVEN EN SCHIKKINGEN. DE ERKENDE AANBIEDER MOET DE RELEVANTE INFORMATIE VERSTREKKEN OP HET OGENBLIK VAN DERGELIJK AANBOD.

De Obligaties zullen worden uitgegeven op 2 december 2019. 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.

In voorkomend geval, kan de datum van de vroegtijdige afsluiting door de Emittent, in samenspraak met de Bookrunner en de Joint Lead Managers worden bepaald. Deze vroegtijdige afsluiting kan ten vroegste plaatsvinden op 22 november 2019 om 17.30 u. (CET). 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 websites van de Joint Lead Managers (www.belfius.be/vgp2019 en www.kbc.be/vgp).

Behalve in geval van overinschrijving zal een kandidaat particuliere inschrijver 100% ontvangen van het bedrag van de Obligaties waarop hij heeft ingeschreven tijdens de Inschrijvingsperiode. Het nominaal bedrag van de Obligaties dat voor de Particuliere Beleggers is voorbehouden bedraagt EUR 80.000.000 als het maximumbedrag van EUR 150.000.000 wordt uitgegeven. Het bedrag dat voor de Particuliere Beleggers is voorbehouden, wordt toegekend aan de Joint Lead Managers op basis van een toewijzingsmechanisme, waarna het resterende bedrag in voorkomend geval aan de Gekwalificeerde Beleggers wordt aangeboden. Gelet op de mogelijkheid van een vroegtijdige afsluiting van de Inschrijvingsperiode, worden Particuliere Beleggers aangeraden om op de Obligaties in te schrijven op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode, nl. 22 november 2019 vóór 17.30 u. (CET) om er zeker van te zijn dat met hun inschrijving rekening wordt gehouden wanneer de Obligaties worden toegekend, in voorkomend geval, in functie van een evenredige vermindering van hun inschrijving.

Een aanvraag werd of zal worden ingediend bij Euronext Brussel tot notering en toelating tot verhandeling 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 bestond er geen publieke markt voor de Obligaties.

Alle kosten die de Emittent is aangegaan in verband met de uitgifte van de Obligaties (m.i.v. de juridische kosten, de kosten van de commissaris, Euronext Brussel, de Agent, de FSMA en de marketingkosten) worden door de Emittent gedragen en bedragen om en bij de EUR 1.356.000.

De Uitgifteprijs bedraagt 100,75% van het nominaal bedrag van elk van de Obligaties. Een deel van deze Uitgifteprijs betaald door Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, nl. 0,75% van de volledige hoofdsom van de Obligaties die effectief geplaatst zijn bij Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen (die naar verwachting in totaal EUR 80.000.000 zal bedragen), zal deel uitmaken van de vergoedingen die betaalbaar zijn aan de Joint Lead Managers en de Bookrunner en zal rechtstreeks aan de Joint

Lead Managers en de Bookrunner 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 een korting tot 0,75%, 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, zal deel uitmaken van de vergoedingen betaalbaar aan de Lead Manager en zal rechtstreeks aan de Lead Manager worden betaald.

De financiële diensten in verband met de Obligaties zullen door de Joint Lead Managers kosteloos worden verstrekt. Beleggers moeten zich informeren over de kosten die hun eigen financiële instelling hen kan aanrekenen.

Waarom wordt dit Prospectus opgesteld?

Aanwending van de opbrengst

De netto-opbrengsten (na aftrek van de kosten, vergoedingen en uitgaven in verband met de Obligaties) van de uitgifte van de Obligaties, waarvan wordt verwacht dat deze ongeveer EUR 148,8 miljoen zullen bedragen voor een nominaal bedrag van EUR 150 miljoen, zullen worden gebruikt ter financiering van de ontwikkeling van nieuwe projecten op ontwikkelingsgrond op de bestaande en nieuwe markten. De Groep verwacht dat de fondsen voor de bovenvermelde ontwikkelings- en uitbreidingsplannen zullen worden aangewend binnen een periode van 12 tot 18 maanden na de uitgifte van de Obligaties, voor zover er geen ongunstige marktomstandigheden zijn.

Deze nieuwe projecten omvatten de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein voor BMW en KraussMaffei Group in de buurt van München en bieden meer dan 250.000 m² verhuurbare oppervlakte. Dit project heeft een tijdspanne van meerdere jaren en omvat een investering van om en bij de EUR 500 miljoen (inclusief de grond). Een ander project, VGP Park Laatzen, zal ongeveer 121.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte bieden, met KraussMaffei Berstorf als hoofdhuurder (die 63% van de verwachte toekomstige huurinkomsten vertegenwoordigt). De ontwikkelingsfase van dit park zal ongeveer 2,5 jaar duren en omvat een investering van om en bij de EUR 150 miljoen (inclusief de grond).

Plaatsingsovereenkomst

De Joint Lead Managers zijn met de Emittent in een plaatsingsovereenkomst overeengekomen om, onder bepaalde voorwaarden, alles in het werk te stellen om de Obligaties te plaatsen bij derden voor een totaal maximumbedrag van EUR 150.000.000.

Belangenconflicten

De Joint Lead Managers zouden belangenconflicten 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 Joint Lead Managers en dat zij belangenconflicten zouden kunnen hebben die een nadelige weerslag zouden kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Op 31 oktober 2019 bedroeg de openstaande financiële schuld van de Emittent ten aanzien van de Bookrunner EUR 50.000.000. Op de datum van dit Prospectus heeft Belfius Bank SA/NV geen kredietfaciliteiten toegekend aan de Emittent. Het is echter mogelijk dat Belfius Bank SA/NV, na de datum van dit Prospectus, bepaalde kredietfaciliteiten aan de Emittent zal verstrekken als onderdeel van haar commerciële bankactiviteiten en dergelijke kredietfaciliteiten zouden voor een aanzienlijk bedrag kunnen worden toegekend.

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. De risicofactoren kunnen betrekking hebben op de Emittent of op één van zijn Dochtervennootschappen (samen, de **Groep** genoemd), op de Joint Ventures of op één van de dochtervennootschappen van de Joint Ventures. De factoren waarvan de Emittent meent dat ze belangrijk zijn voor de doelstelling van de beoordeling van het marktrisico dat verbonden is aan de Obligaties worden eveneens hieronder omschreven.*

Potentiële beleggers moeten er rekening mee houden dat de risico's verbonden aan de Emittent en de Obligaties, die in de Prospectus samenvatting worden opgesomd, risico's zijn waarvan de Emittent meent dat ze de belangrijkste risico's uitmaken voor een beoordeling door een potentiële belegger om een belegging in de Obligaties te overwegen. Aangezien de risico's waarmee de Emittent wordt geconfronteerd verband houden met omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet kunnen voordoen, moeten potentiële beleggers echter niet alleen rekening houden met de informatie over de belangrijkste risico's die in de Prospectus samenvatting worden opgesomd maar ook, onder meer, met de hierna omschreven risico's en onzekerheden.

De risicofactoren worden voorgesteld in categorieën, afhankelijk van de aard ervan. In elke categorie wordt vooreerst melding gemaakt van de risicofactoren die, naar het oordeel van de Emittent, de belangrijkste zijn, rekening houdend met de negatieve invloed die ze kunnen hebben op de Emittent en met de waarschijnlijkheid dat deze optreden. De overige risicofactoren binnen elke categorie worden niet gerangschikt op hun belangrijkheid.

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 de waarde van de Obligaties en/of het vermogen van de Emittent om aan zijn verplichtingen onder de Obligaties te voldoen negatief beïnvloeden.

Potentiële beleggers dienen ook de gedetailleerde informatie te lezen die elders in dit Prospectus (met inbegrip van alle documenten hierin opgenomen door verwijzing) 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 V: Voorwaarden van de Obligaties zullen hierna dezelfde betekenis hebben.

RISICOFACTOREN EIGEN AAN DE EMITTENT

1 Risico's verbonden aan de groeistrategie van de Emittent

1.1 De Groep zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om haar ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier, waarvoor het afhankelijk is van haar vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om haar vastgoedactiva aan de Joint Ventures te verkopen

De inkomsten van de Groep worden bepaald door haar vermogen om nieuwe huurovereenkomsten te ondertekenen en door de verkoop van vastgoedactiva, in het bijzonder aan de Joint Ventures. De kasstromen op korte termijn van de Groep kunnen negatief worden beïnvloed als zij 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.

Hieruit volgt dat de solvabiliteit van de Emittent afhankelijk is van zijn vermogen om een gezonde financiële structuur op lange termijn te creëren (i) met een voldoende grote terugkerende inkomstenstroom uit huurovereenkomsten voor de ontwikkelde logistieke eigendom (zowel op het niveau van de Groep als op het niveau van de Joint Ventures) ten opzichte van de schulden voortvloeiend uit de financiering van de verwerving en ontwikkeling van die logistieke eigendom en (ii) het vermogen van de Groep om haar ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier om inkomsten genererende eigendommen te produceren die, eenmaal ze de maturiteitsfase bereiken, aan de Joint Ventures of eventueel aan een derde kunnen worden verkocht.

De Groep is grotendeels afhankelijk van de inkomstenstroom uit de Joint Ventures aan wie de meeste activa die de maturiteitsfase hebben bereikt worden verkocht. Bijgevolg ontvangt de Groep van de Joint Ventures vergoedingen en dividendinkomsten in de plaats van huurinkomsten uit activa die de maturiteitsfase hebben bereikt. Daarom is het belangrijk dat er voldoende hoge en terugkerende inkomsten worden gecreëerd op het niveau van de Joint Ventures om de contanten door te laten stromen naar de Emittent. Dergelijke dividendstromen zijn belangrijk voor de liquiditeit en de solvabiliteit van de Emittent met het oog op cash-recycling en de terugbetaling van aandeelhoudersleningen.

De huidige inkomstenstroom van de Groep uit de Joint Ventures evenals vergoedings-inkomsten van de Joint Ventures nemen snel toe, maar zijn nog steeds relatief beperkt in vergelijking met de aanzienlijke schulden (zowel op het niveau van de Groep als op het niveau van de Joint Ventures), aangezien beide Joint Ventures zich nog in hun initiële investeringsfase van 5 jaar bevinden.

We verwijzen tevens naar de volgende risicofactoren die hiermee verband houden en waarin bepaalde aspecten meer in detail worden beschreven: risicofactor 2.2 *"De ontwikkelingsprojecten van de Groep vereisen grote initiële investeringen die slechts na verloop van tijd inkomsten beginnen te genereren"*, risicofactor 3.1 *"De bedrijfsactiviteiten en de operationele en financiële toestand van de Groep worden aanzienlijk beïnvloed door de Joint Ventures"*; risicofactor 4.1 *"De schuld niveaus van de Emittent zijn tijdens de voorbije jaren aanzienlijk toegenomen en de Emittent wordt blootgesteld aan het (her)financieringsrisico"* en risicofactor 4.2 *"De Groep wordt blootgesteld aan het financieringsrisico van haar Joint Ventures"*.

1.2 De Groep is mogelijk niet in staat om de vereiste menselijke en andere middelen te vinden om de groei te beheren of zou mogelijk geen gepast en efficiënt toezicht op de portefeuille kunnen blijven uitoefenen

Het succes van de Groep hangt gedeeltelijk af van haar vermogen om toekomstige uitbreiding te beheren en om aantrekkelijke investeringsopportuniteiten te identificeren. Verwacht wordt dat een dergelijke uitbreiding aanzienlijke eisen 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.

Op 30 juni 2019 stelde de Groep 200 werknemers tewerk. Het doel van de Groep is om een voldoende groot team te hebben om de huidige groei van de Groep te ondersteunen.

2 Risico's verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en de sector waarbinnen de Emittent werkzaam is

2.1 De ontwikkelingsprojecten van de Emittent kunnen vertragingen en andere moeilijkheden oplopen, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen

De strategie van de Groep is gericht op de ontwikkeling van inkomsten genererende activa en op de mogelijke verkoop van dergelijke eigendommen eenmaal deze activa een rijp stadium hebben bereikt.

Ontwikkelingsprojecten zijn doorgaans onderhevig aan verschillende risico's die elk zouden kunnen leiden tot een laattijdige oplevering van een project en die bijgevolg de ontwikkelingsperiode verlengen, wat leidt tot de beoogde verkoop ervan aan de Joint Ventures en een budgetoverschrijding, verlies of een daling van de verwachte inkomsten van een project kan veroorzaken of zelfs, in sommige gevallen, de daadwerkelijke beëindiging ervan.

De Groep neemt een "first mover"-strategie aan met het oog op het veiligstellen of verwerven van percelen op strategische locaties, zonder noodzakelijkerwijs al een specifieke toekomstige huurder te hebben geïdentificeerd. Dit houdt in dat de Groep doorgaans percelen grond contractueel vastlegt om haar projecten te ontwikkelen alvorens de vereiste vergunningen zijn toegekend. De contractueel vastgelegde percelen worden pas nadien verworven, eenmaal de nodige vergunningen werden verkregen. De projecten van de groep zijn derhalve onderworpen aan het risico van wijzigingen aan de relevante stedenbouwkundige regels en van het feit dat milieu-, bestemmings- en bouwvergunningen moeten worden verkregen in een vorm die overeenstemt met het projectplan en -concept. Daarom kan de verwezenlijking van een project negatief worden beïnvloed (i) als men er niet in slaagt om de nodige vergunningen te verkrijgen, te behouden of te vernieuwen, (ii) als er vertraging wordt opgelopen bij het verkrijgen, behouden of vernieuwen van de relevante vergunningen en (iii) als men er niet in slaagt om de voorwaarden van de vergunningen na te leven. Voorts kan tegen een vergunning beroep worden aangetekend door een belanghebbende partij. Een dergelijke procedure zou de uiteindelijke verkoop van een project aan de Joint Ventures nog meer kunnen vertragen en zou een negatieve invloed kunnen hebben op de financiële toestand van de Groep.

Tijdens de afgelopen 12 tot 16 maanden heeft de Groep opgemerkt dat de termijn die nodig is om de bestemmingsvergunningen te ontvangen, aanzienlijk langer is. Dit is te wijten aan de grote bouwactiviteit in alle activaklassen en aan het feit dat de lokale autoriteiten niet in staat zijn om alle vergunningsaanvragen tijdig te verwerken. Momenteel kan het tussen 24 tot 36 maanden duren om de nodige vergunningen te ontvangen.

Andere factoren die de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep negatief kunnen beïnvloeden zijn onder meer de onbekendheid van lokale regelgeving, geschillen over overeenkomsten en arbeid met bouwaannemers of onderaannemers en onvoorziene omstandigheden op de site die kunnen leiden tot bijkomend werk en bouwvertragingen of tot de destructie van projecten tijdens de bouwfase, bijv. door brand of waterschade.

Bovendien, wanneer investeringen in 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.

Rekening houdend met alle bovenstaande risico's, beschikt de Emittent niet over de volle garantie dat al zijn ontwikkelingsprojecten binnen de verwachte tijdsduur of binnen de verwachte budgetten kunnen worden voltooid. Als een van de hierboven genoemde risico's zich zou voordoen en een negatieve invloed zou hebben op de succesvolle verwezenlijking van de ontwikkelingsprojecten, zou dit een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de toekomstige bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de Groep.

Eind oktober 2019, heeft de Groep de volledige eigendom over een resterende ontwikkelingsgrondbank van 4.050.000 m² waardoor de Groep 1.833.000 m² aan verhuurbare oppervlakte kan ontwikkelen. Dit omvat de resterende ontwikkelingsgrondbank van 222.000 m² aangehouden door de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van ca. 104.000 m² aan nieuw verhuurbare oppervlakte. Bovendien heeft de Groep nog eens 2.132.000 m² contractueel vastgelegde percelen grond, waarvan wordt verwacht dat ze in de loop van de volgende 6 tot 18 maanden zullen worden aangekocht, mits het verkrijgen van de nodige vergunningen. Dit brengt de resterende in volle eigendom en contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank op 6.182.000 m², wat een resterend ontwikkelingspotentieel van 2.762.000 m² vertegenwoordigt. Voor een overzicht van de huidige stand van zaken van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep verwijzen we naar afdeling 1.2 van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*).

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

Gedurende de eerste fase in de ontwikkeling van een nieuw project zullen er geen inkomsten worden gegenereerd totdat het project is voltooid en opgeleverd aan een huurder. Tijdens die fase maakt de Groep reeds belangrijke investeringen in verband met de ontwikkeling van een dergelijk project. De ontwikkelingsfase van een VGP park duurt over het algemeen tussen 12 en 36 maanden, in functie van de omvang en het ontwikkelingspotentieel van het park. Eenmaal de bouw van een gebouw is aangevat, duurt het ongeveer 6 tot 9 maanden alvorens het is afgewerkt. De omvang van het park heeft ook een impact op de timing van een toekomstige verkoop aan de Joint Ventures aangezien een park over het algemeen voor 75% moet zijn ontwikkeld alvorens het aan de Joint Ventures wordt aangeboden.

Op 30 juni 2019 was de Groep contractueel verplicht om nieuwe projecten te ontwikkelen die nog geen huurinkomsten genereren, voor een totaalbedrag van EUR 168,8 miljoen (in vergelijking met EUR 75,5 miljoen op 31 december 2018). Elke vertraging in de ontwikkeling van dergelijke projecten of in de verhuur ervan zou een negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

2.3 De Emittent zou kunnen worden geconfronteerd met een lagere vraag naar logistieke ruimte gelet op de schommelende economische omstandigheden op bepaalde markten

De inkomsten van de Groep zijn in grote mate afhankelijk van het volume van ontwikkelingsprojecten. Dit betekent dat de resultaten en kasstromen van de Groep aanzienlijk schommelen in functie van het aantal projecten die kunnen worden ontwikkeld en verkocht aan de Joint Ventures.

Het volume van de ontwikkelingsprojecten van de Groep is grotendeels afhankelijk van nationale en regionale economische omstandigheden en andere gebeurtenissen die een invloed hebben op markten waar de vastgoedportefeuille en ontwikkelingsactiviteiten van de Groep gelegen zijn. De Groep is momenteel actief in: Duitsland, Oostenrijk, Nederland, Spanje, Portugal, Italië, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek, Hongarije, Roemenië en Letland. Voor een overzicht van recente ontwikkelingen op de markten waarop de Groep actief is verwijzen we naar afdeling 4.2 van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*).

Een wijziging in de algemene economische omstandigheden in landen waar de Groep aanwezig is zou kunnen leiden tot een afgenomen vraag naar logistieke ruimte, meer leegstand en een hoger risico op wanbetaling door huurders en andere tegenpartijen. Het land waarin de Groep het meest is blootgesteld is Duitsland, waar 51% van de vastgoedportefeuille van de Groep en projecten in aanbouw (van de Groep en de Joint Ventures aan 100% samen) gelegen zijn op 31 oktober 2019 (in vergelijking met 51% op 30 juni 2019 en 54% op 31 december 2018). Voor een overzicht van recente ontwikkelingen van de portefeuille van de Groep verwijzen we naar afdeling 1.2 van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*).

2.4 De reële marktwaarde van de vastgoedportefeuille wordt mogelijks niet gerealiseerd en is onderhevig aan concurrentie

De inkomsten van de Groep zijn in grote mate afhankelijk van de reële marktwaarde van haar vastgoedprojecten. De resultaten en kasstromen van de Groep kunnen dus aanzienlijk schommelen in functie van het aantal projecten die kunnen worden ontwikkeld en verkocht aan de Joint Ventures en van hun respectievelijke reële marktwaarden.

De eigen vastgoedportefeuille, met uitzondering van ontwikkelingsgrond maar met inbegrip van de namens de Eerste Joint Venture ontwikkelde activa, werd op 30 juni 2019 door een waarderingsexpert gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 6,40% (in vergelijking met 6,29% op 31 december 2018), toegepast op de huurovereenkomsten, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van niet-verhuurde ruimte. Een schommeling van 0,10% van dit markttarief zou leiden tot een schommeling van de totale waarde van de portefeuille van 10,4 miljoen.

De markten waarop de Groep actief is, worden tevens blootgesteld aan lokale en internationale concurrentie (voor meer informatie over de belangrijkste concurrenten van de Groep, verwijzen we naar afdeling 4.2 van Deel VII (*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.

2.5 De Groep zou belangrijk management en personeel kunnen verliezen of er niet in slagen om bekwaam personeel aan te trekken en te behouden

De Groep blijft in grote mate afhankelijk van de expertise en commerciële kwaliteiten van haar management en het commercieel en technisch team en, in het bijzonder, van haar Chief Executive Officer, Jan Van Geet.

In het bijzonder, als Jan Van Geet als Chief Executive Officer van de Groep, niet langer voldoende tijd zou besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Joint Ventures, zou Allianz de procedure voor de verwerving van de voorgestelde inkomsten genererende activa kunnen stopzetten tot hij naar tevredenheid van Allianz werd vervangen. Voor meer details verwijzen we naar 3.2.2 (*Joint Venture Overeenkomsten*) van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*).

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. Om het personeel te behouden, werd een incentiveplan op lange termijn opgesteld via een afzonderlijk medium, VGP Misv. Comm. VA. Dit plan wordt gelijkelijk aan afgebouwd over de komende twee jaar en wordt vervangen door een incentiveplan op lange termijn die vanaf 2019 in werking zal treden. Voor meer details verwijzen we naar afdeling 3.3 van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*).

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.

3 Risico's verbonden aan de Joint Ventures van de Emittent

3.1 De bedrijfsactiviteiten en de operationele en financiële toestand van de Groep worden aanzienlijk beïnvloed door de Joint Ventures

Om de Groep toe te laten te blijven investeren in haar ontwikkelingspijplijn terwijl ze op een gepaste manier gefinancierd wordt, is de Groep twee 50:50 joint ventures met Allianz aangegaan. Deze Joint Ventures stellen de Groep in staat om haar initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te hergebruiken wanneer voltooide projecten worden aangekocht door de Joint Ventures en laat de Groep 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 haar kern ontwikkelingsactiviteiten. We verwijzen naar de afdelingen 1.1 (*Strategisch partnerschap met Allianz*) en 3.2 (*Relatie met de Joint Ventures*) van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*) voor meer informatie in dit verband.

De Emittent zou derhalve aanzienlijk kunnen worden beïnvloed door de Joint Ventures die onderhevig zijn aan bijkomende risico's zoals:

- de Joint Ventures zouden kunnen ophouden met het verwerven van de voltooide activa van de Groep aangezien de Joint Ventures niet contractueel of wettelijk verplicht zijn om de door de Groep aangeboden inkomsten genererende activa te verwerven;
- De Emittent heeft erkend dat hij een constructieve verplichting heeft ten aanzien van de Joint Ventures. Voor meer informatie hierover verwijzen we naar afdeling 3.2.7 van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*).
- de verkoop van eigendommen aan de Joint Ventures zou kunnen leiden tot een daling van de gerapporteerde bruto huuropbrengsten van de Groep aangezien sommige van de verkochte

eigendommen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de inkomsten van de Groep voorafgaand aan de verkoop en de respectievelijke deconsolidatie ervan;

- Allianz zou de verwervingsprocedure van de aangeboden inkomsten genererende activa kunnen stopzetten en de Joint Ventures zouden kunnen worden gewijzigd of beëindigd in overeenstemming met de bepalingen ervan;
- de Emittent zou bijkomende verbintenissen kunnen oplopen ten gevolge van kostenoverschrijdingen van ontwikkelingen uitgevoerd namens de Joint Ventures;
- de Emittent zou niet in staat kunnen zijn om fondsen te verstrekken aan de Joint Ventures die eerder werden afgesproken onder de voorwaarden van de betrokken Joint Venture Overeenkomst, wat zou kunnen leiden tot de ontbinding verwatering van de Emittent;
- wijzigingen van consolidatieregels en -voorschriften zouden een consolidatieverplichting op het niveau van Allianz kunnen veroorzaken, wat zou kunnen resulteren in de verwatering van de Emittent;
- 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%, zou Allianz de Joint Venture Overeenkomsten kunnen beëindigen of een calloptie op de aandelen van de Emittent in de Joint Ventures uitoefenen aan een verlaagde aankoopprijs; en
- de Joint Ventures of een van hun dochtervennootschappen zouden in gebreke kunnen zijn in het kader van de ontwikkelings- en bouwleningen die door de Groep zijn toegekend, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de Emittent.

3.2 Al deze risico's kunnen een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Joint Ventures, wat een wezenlijke negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep. Daarnaast worden de Joint Ventures 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: risicofactor 1.1 *"De Groep zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om haar ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier, waarvoor het afhankelijk is van haar vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om haar vastgoedactiva aan de Joint Ventures te verkopen"* (maar enkel in verband met het vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten, niet het vermogen om vastgoedactiva te verkopen), risicofactor 2.3 *"De Emittent zou kunnen worden geconfronteerd met een lagere vraag naar logistieke ruimte gelet op de schommelende economische omstandigheden op bepaalde markten"*, en risicofactor 2.1 *"De ontwikkelingsprojecten van de Emittent kunnen vertragingen en andere moeilijkheden oplopen, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen"* van onderhavig Deel II.

3.3 De Emittent is een holdingvennootschap zonder operationele inkomsten en is dus uitsluitend afhankelijk van de uitkeringen die worden gedaan door, en de financiële prestaties van, de Joint Ventures en de leden van de Groep

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 Ventures. De vastgoedportefeuilles van de Groep zijn eigendom via specifieke vastgoedvennootschappen die 100% dochtervennootschappen zijn van de Emittent of die dochtervennootschappen zijn van de Joint Ventures.

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 Ventures ontvangt. Het vermogen van de Dochtervennootschappen en de Joint Ventures om uitkeringen te doen aan de Emittent hangt af van de huurinkomsten die door hun respectievelijke portefeuilles worden gegenereerd.

De netto huur- en gerelateerde inkomsten die door de Joint Ventures werden gegenereerd bedroegen op 30 juni 2019 tot 60% van de netto huur- en gerelateerde inkomsten van de groep (in vergelijking met 64% op 31 december 2018). Het aandeel in het resultaat van de Joint Ventures bedroeg op 30 juni 2019 tot 30% van het bedrijfsresultaat van de Groep (in vergelijking met 27,2% op 30 juni 2018 en 29,9% op 31 december 2018).

De financieringsregelingen van de Joint Ventures en, in mindere mate, deze van de Dochtervennootschappen, zijn onderworpen aan een aantal convenanten en beperkingen die het vermogen om kasmiddelen uit te keren aan de Emittent kunnen beperken. De bankfaciliteiten vereisen van de Joint Ventures en van de Dochtervennootschappen 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 een Joint Venture of de leden van de Groep deze leningen moeten terugbetalen voorafgaand aan hun vervaldatum.

3.4 De Emittent en de Groep zouden mogelijks niet in staat zijn om hun leningen die ze aan de Joint Ventures en hun dochtervennootschappen hebben toegekend, terug te krijgen.

De Emittent en de Groep hebben aanzienlijke leningen toegekend aan de Joint Ventures en aan de dochtervennootschappen van de Joint Ventures. Deze openstaande leningen houden het risico in van een laattijdige, gedeeltelijke of niet-terugbetaling in geval van slechte prestaties van een van de Joint Ventures of van hun dochtervennootschappen.

Voor meer details over de openstaande aandeelhoudersleningen ten aanzien van de Joint Ventures verwijzen we naar afdeling 3.2.9 van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*). Meer details over de gevolgen verbonden aan de prestaties van de Joint Ventures vindt u onder de risicofactoren "*De bedrijfsactiviteiten en de operationele en financiële toestand van de Groep worden aanzienlijk beïnvloed door de Joint Ventures*" en "*De Emittent is een holdingvennootschap zonder operationele inkomsten en is dus uitsluitend afhankelijk van de uitkeringen die worden gedaan door, en de financiële prestaties van, de Joint Ventures en de leden van de Groep*" in dit Deel II.

4 Risico's verbonden aan de financiële toestand van de Emittent

4.1 De schuldniveaus van de Emittent zijn over de voorbije jaren aanzienlijk gestegen en de Emittent wordt blootgesteld aan een (her)financieringsrisico

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 de Groep de laatste jaren belangrijke leningen aangegaan. De start van een aantal belangrijke nieuwe prime ontwikkelingen, nl. VGP Park München en VGP Park Laatzen, doet VGP verwachten dat de schuldniveaus (in nominale termen) zullen blijven toenemen. VGP is er echter van overtuigd dat het zijn groeistrategie zal kunnen uitvoeren binnen een Gearing Ratio van 65%.

VGP optimaliseert zijn kapitaalstructuur voortdurend met de bedoeling om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijkertijd de gewenste flexibiliteit te behouden om zijn groei te ondersteunen. De Groep handelt binnen en hanteert een maximale Gearing Ratio van 65%.

Op 30 juni 2019 bedroeg de netto schuld EUR 510.937.000 (in vergelijking met EUR 419.338.000 op 31 december 2018). De Gearing Ratio bedroeg 39,8% (t.o.v. 34,6% op 31 december 2018).

Op 30 juni 2019 beschikte de Groep over uitstaande obligaties voor een totaalbedrag van EUR 564.899.000¹ (allemaal ongedekte obligaties) en hand het een uitstaande financiële schuld van EUR 26.353.000², waarvan EUR 14.629.000 betrekking had met een gewaarborgde bankschuld die eind juli 2019 was terugbetaald.

Gelet op het model van de Joint Ventures, zouden bijkomende bankschulden op korte termijn mogelijks nodig zijn om tijdelijke tekorten in contanten te dekken tijdens de tijd die nodig is voor de recycling van aandeelhoudersleningen die aan de Joint Ventures zijn verstrekt. Deze aandeelhoudersleningen worden terugbetaald wanneer projecten door de Joint Ventures worden verworven.

Momenteel bouwt de Emittent aanzienlijk meer dan wat eerder werd verwacht en beschikt hij over een aantal grote ontwikkelingen die recent werden of binnenkort zullen worden aangevat en die wel wat tijd zullen vergen alvorens ze aan een Joint Venture kunnen worden verkocht. Bijgevolg kunnen hogere pieken van financieringsbehoeften ontstaan tussen de verschillende Joint Venture closings. Opdat de Groep deze periodes op een comfortabele manier zou kunnen overbruggen, tracht de Emittent momenteel bijkomende doorlopende kredietfaciliteiten te regelen.

Voor een gedetailleerd overzicht van de evolutie van de schuldratio's en de huidige financiële regelingen van de Emittent verwijzen we naar afdeling 6 van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*).

Gelet op haar versnelde groeistrategie, is het mogelijk dat de Groep niet in staat zou zijn om haar financiële schuld te herfinancieren of dat het niet in staat zou zijn om nieuwe financiering aan te trekken of om nieuwe financieringsovereenkomsten te onderhandelen en af te sluiten tegen commercieel aantrekkelijke voorwaarden. Als de Groep niet in staat is om financiering te verkrijgen of om deze te verkrijgen tegen gunstige voorwaarden, kan dit een impact hebben op de kasstroom en de resultaten, waardoor de Groep mogelijks niet in staat is om bepaalde ontwikkelingen voort te zetten of uit te voeren en zou zij genooddaakt kunnen zijn om de start van bepaalde projecten uit te stellen.

4.2 De Groep wordt blootgesteld aan het financieringsrisico van haar Joint Ventures

Gelet op het model van de Joint Ventures, is VGP afhankelijk van het vermogen van de Joint Ventures om te beschikken over voldoende financiering op lange termijn om deze Joint Ventures in staat te stellen inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld, te verwerven.

De Eerste Joint Venture was in staat om toegezegde kredietfaciliteiten voor 10 jaar (die allen eind mei 2026 vervallen) te verzekeren in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. Op 30 juni 2019 bedroegen de totale openstaande kredietfaciliteiten EUR 941,2 miljoen, opgenomen ten belope van EUR 685,2 miljoen. Het niet-opgenomen bedrag van EUR 256,0 miljoen zal worden gebruikt voor de financiering van de verwerving van bijkomende inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld gedurende de resterende investeringsperiode van de komende 2 jaar. Op 30 juni 2019 bedroeg de Gecumuleerde Verhouding tussen Lening en Waarde 54,9%.

¹ Inclusief EUR 5.101.000 gekapitaliseerde financieringskosten.

² Inclusief EUR 21.000 gekapitaliseerde financieringskosten.

De Tweede Joint Venture kon een gecommiteerde kredietfaciliteit op 10 jaar verzekeren ten bedrage van EUR 340,0 miljoen (die eind juli 2029 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen worden verworven in Spanje, Oostenrijk, Italië en Nederland, evenals een gecommiteerde kredietfaciliteit op 5 jaar ten bedrage van EUR 34,0 miljoen (die in juni 2024 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen worden verworven in Roemenië. Op de eerste afsluitingsdatum van de Tweede Joint Venture, werd een totaalbedrag van EUR 79,9 miljoen opgenomen ter financiering van de verwerving van de Spaanse, Oostenrijkse en Roemeense inkomsten genererende activa.

Voor een gedetailleerd overzicht van de evolutie van de schuldratio's en de huidige financiële regelingen van de Joint Ventures verwijzen we naar afdeling 3.2.8 van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*).

Het zou kunnen dat de Joint Ventures niet meer in staat zijn om hun financiële schuld te herfinancieren of dat zij er niet in slagen om nieuwe financieringsovereenkomsten te onderhandelen en af te sluiten tegen commercieel gunstige voorwaarden. Als de Joint Ventures niet in staat zijn om financiering te ontvangen of om financiering te ontvangen tegen gunstige voorwaarden, zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstroom en resultaten van de Emittent, en zou er dus van de Groep kunnen worden vereist dat zij bijkomende financiering verstrekt of dat zij de start van bepaalde projecten moet uitstellen.

5 Risico's in verband met juridische en regelgevende kwesties

5.1 De Emittent moet voldoen aan een breed en divers regelgevend kader

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, de Slowaakse Republiek, Hongarije en Roemenië, Duitsland, Oostenrijk, Spanje, Portugal, 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. 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. In dit opzicht verwijzen we tevens naar de risicofactor "*De ontwikkelingsprojecten van de Emittent kunnen vertragingen en andere moeilijkheden oplopen, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen*" in dit Deel II.

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.

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

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 die zich voornamelijk voordoen tijdens de constructie- en ontwikkelingsfase. De meest waarschijnlijke geschillen zijn de volgende: (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; en (iii) tekortkomingen in de goederen en diensten die worden geleverd door leveranciers, aannemers en onderaannemers.

Bovendien kan de Groep, na de ontwikkelingsfase, het voorwerp uitmaken van geschillen met huurders, handelspartners of andere partijen in verband met de huur.

Dientengevolge zouden geschillen, 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. Het is mogelijk dat deze aansprakelijkheden niet kunnen worden verzekerd of dat ze de verzekeringsdekking van de Groep overschrijden.

Op de datum van dit Prospectus, waren er geen administratieve, gerechtelijke of arbitrageprocedures ingeleid of waren er geen dergelijke procedures dreigende tegen de Emittent die belangrijke gevolgen zouden kunnen hebben, of zouden kunnen hebben gehad in het recent verleden, voor de financiële positie of winstgevendheid van de Emittent en/of van de Groep.

RISICOFACTOREN EIGEN AAN DE OBLIGATIES

1 Risico's in verband met de aard en de voorwaarden van de Obligaties

1.1 De Obligaties zijn niet-verzekerde verplichtingen van de Emittent, die niet genieten van enige garantie en ze zijn effectief ondergeschikt aan de verzekerde schulden van de Emittent en structureel ondergeschikt aan de aanzienlijke schulden van de Joint Ventures

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.

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. De Obligatiehouders zullen derhalve effectief achtergesteld zijn op enige gewaarborgde schuld van de Emittent en op eventuele gewaarborgde of niet- gewaarborgde schulden van de leden van de Groep (andere dan de Emittent).

Bovendien is het recht van de Obligatiehouders om betalingen te ontvangen uit hoofde van de Obligaties structureel ondergeschikt aan alle Financiële Schulden van de Joint Ventures, aangezien de Obligatiehouders afhankelijk zijn van uitkeringen uitgevoerd door de Joint Ventures en terugbetalingen van de aandeelhoudersleningen toegekend door de Emittent (we verwijzen tevens naar de risicofactor "*De Emittent is een holdingvennootschap zonder operationele inkomsten en is dus uitsluitend afhankelijk*

van de uitkeringen die worden gedaan door, en de financiële prestaties van, de Joint Ventures en de leden van de Groep"). In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of gelijkaardige procedure met betrekking tot een Joint Venture, zullen de titularissen van een verzekerde schuld van de Joint Ventures als eerste terugbetaald worden met de opbrengst van de uitwinning van dergelijke zekerheid en de verdere terugbetaling van de aandeelhoudersleningen zal slechts plaatsvinden in verhouding tot het totale bedrag van de Financiële Schulden van die Joint Venture.

Op de datum van dit Prospectus (i) heeft de Emittent geen verzekerde schulden, (ii) heeft de Groep (zonder de Emittent) in totaal openstaande verzekerde schulden ten bedrage van EUR 22 miljoen en (iii) hebben de Joint Ventures in totaal verzekerde schulden ten bedrage van EUR 391,5 miljoen (op een evenredige basis).

Daarenboven hebben de Emittent en bepaalde leden van de Groep garanties en zekerheden en verstrekt en kunnen zij in de toekomst garanties en zekerheden verstrekken aan de houders van andere schulden opgelopen door bepaalde Dochtervennootschappen (onder voorbehoud van Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*) zoals meer gedetailleerd wordt uiteengezet in de Voorwaarden). 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 (*Financieringsbronnen*) van Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*) van dit Prospectus.

1.2 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 hij in staat zal zijn om het opgevraagde bedrag volledig te voldoen. Het vermogen van de Emittent om de Obligaties terug te betalen zal afhankelijk zijn van de financiële situatie waarin de Emittent zich bevindt (waaronder zijn kaspositie voortvloeiend uit zijn vermogen om inkomsten en dividenden te ontvangen van de zijn Dochtervennootschappen en van de Joint Ventures) 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, kan dit resulteren in een geval van wanprestatie onder de voorwaarden van andere uitstaande schulden.

1.3 De Obligaties kunnen voorafgaand aan de vervaldatum worden terugbetaald

Als zich een Geval van Wanprestatie of een Controlewijziging voordoet, zou de houder van enige Obligatie aan de Emittent een schriftelijke kennisgeving kunnen doen volgens dewelke die Obligatie onmiddellijk verschuldigd en terugbetaalbaar is in overeenstemming met de Voorwaarden. We verwijzen tevens naar risicofactor 1.6 (*Gevolgen van, en rechten die ontstaan, in geval van een Controlewijziging*). In het geval van een vervroegde terugbetaling van de Obligaties is het mogelijk dat een belegger niet in staat is om de (eventuele) opbrengsten uit de terugbetaling te herbeleggen aan een rendement dat vergelijkbaar is met dat van de Obligaties.

1.4 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.

1.5 De Joint Ventures worden niet gekwalificeerd als een Dochtervennootschap van de Emittent waardoor een eventuele wanprestatie van de Joint Ventures geen Wanprestatie uit hoofde van de Obligaties zal doen ontstaan

De Joint Ventures worden niet gekwalificeerd als een Dochtervennootschap van de Emittent. Dientengevolge, zal enige gebeurtenis die plaatsvindt met betrekking tot een 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.

Aangezien de Obligatiehouders niet beschikken over rechtstreekse rechten of vorderingen ten aanzien van de Joint Ventures, zijn alle Obligatiehouders structureel ondergeschikt aan de schuldeisers van de Joint Ventures. We verwijzen naar de risicofactor "*De Emittent is onderworpen aan de insolventiewetgeving - Structurele Achterstelling*" in verband met het algemene ondergeschikte statuut van de Obligatiehouders.

1.6 De Emittent zou bijkomende schulden kunnen oplopen, wat een nadelige invloed zou kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om de Obligaties terug te betalen

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 voorzien geen beperking van de hoeveelheid niet-gewaarborgde of gewaarborgde schulden die de Emittent kan oplopen.

De Groep tracht te handelen binnen en hanteert een maximale Gearing Ratio van 65%. Rekening houdend met (i) de uitgegeven Obligatie 2023, Obligatie 2024, Obligatie 2025 en Obligatie 2026, (ii) de huidige bijkomende opname van de financiële schuld voor een totaalbedrag van EUR 105,5 miljoen (waarvan een *Schuldschein* lening van EUR 33,5 miljoen, een lening op korte termijn bij KBC Bank NV ten bedrage van 50 miljoen en een verzekerde banklening ten bedrage van EUR 22 miljoen voor VGP Latvia), en in de veronderstelling dat (a) de huidige Obligaties zullen worden uitgegeven voor een totaalbedrag van maximum EUR 150 miljoen, en dat (b) alle geldmiddelen en kasequivalenten zullen zijn geïnvesteerd maar dat geen andere wijzigingen zoals cash recycling closings bij de Joint Ventures zich zouden voordoen, zal de Gearing Ratio die op 30 juni 2019 39,8% bedroeg, toenemen tot 55,0%.

1.7 Gevolgen van, en rechten die ontstaan, in geval van een Controlewijziging

Indien zich een Controlewijziging voordoet, 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**).

Potentiële beleggers dienen zich er echter wel 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.

Voorts dienen potentiële beleggers 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.

De uitoefening door één 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 en als dergelijk besluit werd neergelegd ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank.

Een buitengewone algemene vergadering van de Emittent die moet plaatsvinden vóór 30 juni 2020, zal worden verzocht ter goedkeuring van de bepalingen 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 aandeelhoudersvergadering 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*).

1.8 De marktwaarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent

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 Risico's in verband met de beursnotering en verhandeling van de Obligaties

2.1 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 rentevoet op de markt kan ertoe leiden dat de Obligaties verhandeld worden aan prijzen die lager liggen dan het nominale bedrag van zulke Obligaties.

2.2 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 marktwaaarde 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.

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.

3 Risico's in verband met inschrijving op de Obligaties en de vereffening ervan

3.1 Invloed van vergoedingen, commissies en/of inducements op de Uitgifteprijs

Potentiële beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat de Uitgifteprijs van de Obligaties bepaalde vergoedingen en kosten zullen inhouden, in het bijzonder:

- (a) Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen zullen een verkoop- en distributiecommissie van 0,75% betalen; en
- (b) Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen zullen een vergoeding tussen 0% en 0,75% betalen;

steeds in overeenstemming met Afdeling 3 van Deel XIII (*Inschrijving en verkoop*).

Al deze vergoedingen en commissies werden mogelijks niet in aanmerking genomen bij de bepaling van de prijs van de Obligaties op de secundaire markt en zouden kunnen leiden tot een verschil tussen de Uitgifteprijs en de werkelijk geboden prijs of de beurskoers door een eventuele tussenpersoon op de secundaire markt.

Een dergelijk verschil zou een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de Obligaties, met name onmiddellijk na het Openbaar Aanbod en de uitgiftedatum van de Obligaties, waarbij dergelijke vergoedingen en/of kosten zouden kunnen worden afgetrokken van de prijs waartegen deze Obligaties

op de secundaire markt door de initiële belegger kunnen worden verkocht. Het is dus mogelijk dat een initiële belegger die de Obligaties op de secundaire markt verkoopt, een bedrag ontvangt dat lager is dan het bedrag dat hij heeft betaald op het ogenblik van de inschrijving op de Obligaties.

3.2 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 mogelijks 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 Bookrunner en de Joint Lead Managers, 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 - zie Deel III: *Belangrijke Informatie*). Als Obligaties worden uitgegeven voor een lager bedrag dan het verwachte minimumbedrag, kan de Emittent mogelijks bijkomende financiering moeten verkrijgen voor de genoemde projecten waarvoor de opbrengsten worden gebruikt.

3.3 De overdracht van de Obligaties, enige betalingen gedaan in verband met de Obligaties en alle communicatie met de Emittent verloopt via het NBB-SSS

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. Vanaf 1 januari 2020 treedt het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019 in werking met betrekking tot de Emittent. De Obligaties zullen uitsluitend worden vertegenwoordigd door inschrijvingen in de registers van het NBB-SSS. Toegang tot het NBB-SSS kan verkregen worden via de Deelnemers aan het NBB-SSS waarvan het lidmaatschap betrekking heeft op effecten zoals de Obligaties.

Overdrachten van belangen in de Obligaties zullen plaatsvinden tussen de NBB-SSS deelnemers overeenkomstig de regels en operationele procedures van het NBB-SSS. De overdrachten tussen beleggers zullen gebeuren volgens de regels en operationele procedures van de NBB-SSS deelnemers via dewelke zij hun Obligaties houden. De Emittent en de Agent zijn niet verantwoordelijk voor de correcte uitvoering door het NBB-SSS of door de NBB-SSS deelnemers 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 NBB-SSS om betalingen te ontvangen onder de Obligaties en op mededelingen van de Emittent. Elke storing van dit clearingsysteem kan een negatieve invloed hebben op de rechten van een Obligatiehouder, terwijl deze niet beschikt over enige vordering tegen de Emittent.

3.4 De Agent is niet verplicht om de bedragen die door hem zijn ontvangen in verband met de via het NBB-SSS 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 bevrjijgend betaalt onder de Obligaties door de betaling aan het NBB-SSS, met betrekking tot elk bedrag dat op die manier wordt betaald.

4 Risico's in verband met de relatie met de Agent, de Joint Lead Managers en de Bookrunner

4.1 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 haar hoedanigheid van Agent zal zij 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.

4.2 De Emittent, de Agent, de Bookrunner en de Joint Lead Managers zouden betrokken kunnen worden bij transacties die een nadelige weerslag hebben op de belangen van de Obligatiehouders

De Bookrunner, de Joint Lead Managers en de Agent zouden 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 Bookrunner, de Joint Lead Managers en de Agent en dat zij belangenconflicten zouden kunnen hebben die een nadelige weerslag zouden kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders.

In het kader van een normale zakenrelaties met de banken, hebben de Emittent, een eventuele Dochtervennootschap, of een van de Joint Ventures leningen en faciliteiten afgesloten, of zouden zij leningen en andere faciliteiten kunnen afsluiten met de Bookrunner, de Joint Lead Managers en de Agent (of sommige van hun verbonden vennootschappen) via bilaterale transacties en/of gesyndiceerde leningen samen met andere banken. De voorwaarden van deze schuldfinancieringen kunnen verschillen van de voorwaarden van deze 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 waarin de Obligaties worden achtergesteld ten aanzien van kredietverstrekkers onder zulke schuldfinancieringen. Bijgevolg zouden de Bookrunner, de Joint Lead Managers en de Agent belangen

kunnen hebben die verschillend zijn van en/of tegengesteld zijn aan de belangen van de Obligatiehouders tijdens de looptijd van de Obligaties.

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

Op 31 oktober 2019 bedroeg de openstaande financiële schuld van de Emittent ten aanzien van de Bookrunner EUR 50.000.000. Op de datum van dit Prospectus heeft Belfius Bank SA/NV geen kredietfaciliteiten toegekend aan de Emittent. Het is echter mogelijk dat Belfius Bank SA/NV, na de datum van dit Prospectus, bepaalde kredietfaciliteiten aan de Emittent zal verstrekken als onderdeel van haar commerciële bankactiviteiten en dergelijke kredietfaciliteiten zouden voor een aanzienlijk bedrag kunnen worden toegekend.

5 Risico's verbonden aan de status van de Belegger

5.1 Belastingrisico's

Potentiële beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat de betrokken Obligatiehouders aansprakelijk zullen zijn voor 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. Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar **[Deel XII]** (*Belastingen*). Potentiële beleggers die twijfels hebben over het belastingregime dat op hen van toepassing is dienen hun eigen onafhankelijke fiscale raadgevers te raadplegen.

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 XII: *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.

Potentiële beleggers moeten zich er tevens van bewust zijn dat de Voorwaarden niet van de Emittent vereisen dat hij de nettobetalingen die hij van een Obligatiehouder in verband met de Obligaties heeft ontvangen moet vermeerderen met de bedragen die werden ingehouden of afgetrokken in het kader van de Belgische belastingregels. Indien de Belgische belastingregels zouden worden gewijzigd in die zin dat de Obligatiehouders die hun Obligaties aanhouden op een vrijgestelde effectenrekening in het NBB-SSS niet langer zouden zijn vrijgesteld van de Belgische roerende voorheffing, dragen die Obligatiehouders het risico dat de Belgische roerende voorheffing zal worden toegepast op en ingehouden van de in verband met de Obligaties te ontvangen betalingen.

De Obligatiehouders (en niemand anders) zullen aansprakelijk zijn voor of anderszins verplicht zijn voor de betaling van alle belastingen, heffingen, lasten, inhoudingen of enige andere betaling die kan voortvloeien uit of in verband met de eigendom, de overdracht en/of de betaling met betrekking tot de Obligaties.

5.2 Risico's verbonden aan de 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 waartegen de Obligaties worden gewaardeerd aanzienlijk daalt, zal de Obligatiehouder 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.

DEEL III: BELANGRIJKE INFORMATIE

VGP NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0887.216.042, ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen (de **Emittent** of de **Vennootschap**) is van plan om Obligaties uit te geven voor een verwacht bedrag van minimum EUR 100 miljoen en maximum EUR 150 miljoen. De Obligaties zullen rentedragend zijn, aan 2,75% per jaar, in overeenstemming met de bepalingen van Voorwaarde 5 (*Interest*). De interesten op de Obligaties zijn jaarlijks betaalbaar volgens de vervalltermijnen op de Interest Betaaldata die vastgesteld zijn op, of het dichtste bij 2 april van elk jaar. De eerste betaling op de Obligaties zal gebeuren op 2 april 2020 en de laatste betaling op 2 april 2023. De Obligaties zullen vervallen op 2 april 2023.

KBC Bank NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Havenlaan 2, 1080 Brussel, België) (**KBC**) treedt op als global coordinator, exclusive bookrunner, joint lead manager en als berekenings-, betaal- en noteringsagent (de **Global Coordinator, Bookrunner, Joint Lead Manager**, of **Agent**) en Belfius Bank SA/NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel, België) (**Belfius**) treedt op als joint lead manager (samen met KBC, gezamenlijk de **Joint Lead Managers** en afzonderlijk de **Joint Lead Manager** genoemd) 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. 19 november 2019 (het **Prospectus**) werd op 19 november 2019 goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de **FSMA**) in haar hoedanigheid van bevoegde autoriteit in toepassing van de Verordening (EU) 2017/1129 zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de **Prospectusverordening**). De FSMA keurt dit Prospectus enkel goed omdat het voldoet aan de normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie opgelegd door de Prospectusverordening. De goedkeuring door de FSMA mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de Emittent of van de kwaliteit van de Obligaties. Beleggers moeten zelf een beoordeling uitvoeren van de geschiktheid tot het beleggen in de Obligaties. Dit prospectus zal, vanaf de datum ervan, 12 maanden geldig zijn. De verplichting om dit Prospectus aan te vullen in geval van een belangrijke nieuwe factor, een materiële vergissing of een materiële onjuistheid, is niet van toepassing als het Prospectus niet langer geldig is.

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 zoals van tijd tot tijd gewijzigd (**MIFID II**). Vóór het 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), op de website van Belfius www.belfius.be/vgp2019 en op de website van KBC www.kbc.be/vgp.

Dit Prospectus werd opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Prospectusverordening en de Gedelegeerde Verordening van de Commissie (EU) 2019/980 (de **Prospectus Uitvoeringsverordening**) en in overeenstemming met Bijlage 6 en Bijlage 14 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.

Anders dan wat het geval is voor documenten die geacht worden deel uit te maken van het Prospectus door verwijzing (zie “*Deel IV: Door middel van Verwijzing opgenomen Documenten*”), vormt de informatie vermeld op de websites waar dit Prospectus naar verwijst geen onderdeel van dit Prospectus en werd deze informatie niet onderzocht of goedgekeurd door de FSMA.

De Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde Obligaties overeenkomstig de bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999 (het **Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999**), zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangepast, en overeenkomstig de bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 vanaf de datum van inwerkingtreding ervan (het **Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019**), zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangepast (het **Belgisch Wetboek van vennootschappen**) en kunnen niet fysiek worden geleverd. 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 **NBB-SSS**). Toegang tot het NBB-SSS kan worden verkregen via de Deelnemers aan het NBB-SSS waarvan het lidmaatschap effecten zoals de Obligaties omvat. Tot de Deelnemers aan het NBB-SSS behoren bepaalde banken, beursvennootschappen, Euroclear Bank NV (**Euroclear**), Euroclear France SA (**Euroclear France**), Clearstream Banking A.G., Germany (**Clearstream, Frankfurt**), SIX SIS AG (**SIX SIS**), Monte Titoli S.p.A. (**Monte Titoli**) en Interbolsa (**Interbolsa**). Dienovereenkomstig komen de Obligaties in aanmerking om te worden vereffend, en bijgevolg aanvaard, door Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Frankfurt en kunnen beleggers hun Obligaties houden op een effectenrekening bij Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Frankfurt. Een lijst met alle NBB-SSS deelnemers is weergegeven op de volgende website: www.nbbsss.be.

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 V: *Voorwaarden van de Obligaties*). Begrippen met een hoofdletter die in de samenvatting worden gebruikt en die niet in de samenvatting worden gedefinieerd hebben de betekenis die daaraan wordt gegeven in Deel XV: *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. Potentiële beleggers worden verwezen naar Deel II: *Risicofactoren* op pagina 10 e.v. voor een uiteenzetting van bepaalde risico's verbonden aan een belegging in de Obligaties.

De Bookrunner, de Joint Lead Managers en de Agent hebben een algemene zakelijke relatie en/of specifieke zakelijke transactie afgesloten, of kunnen dit in de toekomst doen, met de Emittent en andere vennootschappen van de Groep in hun hoedanigheid van dealer of in een andere hoedanigheid en kunnen aan deze laatsten bepaalde diensten aanbieden. In het kader van de normale zakelijke relaties met haar banken, hebben de Emittent, een eventuele Dochtervennootschap, de Joint Ventures 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 Bookrunner, de Joint Lead Managers en de Agent (of hun verbonden vennootschappen) kunnen afsluiten via bilaterale transacties en/of gesyndiceerde leningen samen met andere banken. Op 31 oktober 2019 bedroeg de openstaande financiële schuld van de Emittent ten aanzien van de Bookrunner EUR 50.000.000. Op de datum van dit Prospectus heeft Belfius Bank SA/NV geen kredietfaciliteiten toegekend aan de Emittent. Het is echter mogelijk dat Belfius Bank SA/NV, na de datum van

dit Prospectus, bepaalde kredietfaciliteiten aan de Emittent zal verstrekken als onderdeel van haar commerciële bankactiviteiten en dergelijke kredietfaciliteiten zouden voor een aanzienlijk bedrag kunnen worden toegekend. Voorts ontvangen de Bookrunner, de Joint Lead Managers en de Agent de gebruikelijke commissies met betrekking tot het Openbaar Aanbod. We verwijzen tevens naar de risicofactoren "*De Emittent, de Agent, de Bookrunner en de Joint Lead Managers zouden betrokken kunnen worden bij transacties die een nadelige weerslag hebben op de belangen van de Obligatiehouders*" en "*Invloed van vergoedingen, commissies en/of inducements op de Uitgifteprijs*" in Deel II: *Risicofactoren*.

VERANTWOORDELIJKE PERSOON

De Emittent (de **Verantwoordelijke Persoon**), met maatschappelijke zetel gevestigd te 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, 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 gereglementeerde markt van Euronext Brussel. In overeenstemming met artikel 1 van de Prospectusverordening, werd het onderhavige Prospectus opgesteld in de veronderstelling dat enig aanbod van Obligaties in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte (elk een **Relevante Lidstaat** genoemd), anders dan aanbiedingen in België (het **Toegelaten Openbaar Aanbod**), zal worden gedaan krachtens een vrijstelling onder de Prospectusrichtlijn van de vereiste om een prospectus te moeten publiceren voor het aanbod van Obligaties. Dienovereenkomstig mogen personen die een aanbod doen of van plan zijn dit te doen in die 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, de Bookrunner of de Joint Lead Managers geen verplichting ontstaat om een prospectus te publiceren krachtens artikel 3 van de Prospectusverordening of een aanvulling op het prospectus ingevolge artikel 23 van de Prospectusverordening, in elk geval, in verband met dergelijk aanbod. Noch de Emittent, noch de Bookrunner of de Joint Lead Managers 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, de Bookrunner of de Joint Lead Managers een verplichting ontstaat om een prospectus of aanvulling voor dergelijk aanbod te publiceren.

Dit Prospectus moet worden gelezen samen met alle documenten die erin zijn opgenomen door verwijzing (zie Deel IV: *Door middel van Verwijzing opgenomen Documenten*). Dit Prospectus moet worden 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 enig rechtsgebied aan personen waaraan dergelijk aanbod of verzoek in dit rechtsgebied onwettig zou zijn. De verspreiding van dit Prospectus en het aanbod of de verkoop van Obligaties kan in bepaalde rechtsgebieden aan wettelijke beperkingen onderworpen zijn. Noch de Emittent, noch de Bookrunner, noch de Joint Lead Managers verklaren dat dit Prospectus op rechtsgeldige wijze kan worden verspreid of dat de Obligaties rechtsgeldig 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, de Bookrunner of de Joint Lead Managers 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 het rechtsgebied 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 die loopt van 22 november 2019 om 09.00 u. (CET) tot, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting, 26 november 2019 om 17.30 u. (CET) (de **Inschrijvingsperiode**) 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, voor de duur van de Inschrijvingsperiode, verplicht 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 Bookrunner, noch de Joint Lead Managers kunnen evenwel verantwoordelijk worden gehouden of aansprakelijk worden gesteld voor het handelen of nalaten 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 Bookrunner, noch de Joint Lead Managers hebben 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 tijdens de Inschrijvingsperiode of (ii) het openbaar aanbod wordt gedaan in een Relevante Lidstaat onder een van de uitzonderingen op de verplichting om een prospectus te publiceren ingevolge de Prospectusverordening. Alle dergelijke ongeoorloofde openbare aanbiedingen worden niet gedaan door of voor rekening van de Emittent, de Bookrunner of de Joint Lead Managers en noch de Emittent, noch de Bookrunner, noch de Joint Lead Managers

kunnen verantwoordelijk worden gehouden of aansprakelijk worden gesteld voor de handelingen van een persoon die een ongeoorloofde openbare aanbidding 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 Manager zijn echter wel opgenomen in dit Prospectus (zie Deel XIII: *Inschrijving en Verkoop*). De voorwaarden met betrekking tot het aanbod en de verkoop van de Obligaties moeten door een Erkende Aanbieder aan de belegger worden verstrekt tijdens de Inschrijvingsperiode. Noch de Emittent, noch de Bookrunner, noch de Joint Lead Managers zijn aansprakelijk voor deze informatie. Wat voorafgaat geldt onverminderd de aansprakelijkheid van de Emittent voor de inhoud van het Prospectus, tevens met betrekking tot de daaropvolgende verkoop of definitieve plaatsing van de Obligaties door een Erkende Aanbieder. 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 XIII: *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 XIII: *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, de Bookrunner of de Joint Lead Managers. 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 Bookrunner, de Joint Lead Managers en de Emittent verbinden er zich uitdrukkelijk niet toe om de financiële toestand of bedrijfsactiviteiten van de Emittent te herzien gedurende de looptijd van de Obligaties.

Noch dit Prospectus, noch enige andere informatie verstrekt in verband met het aanbod van de Obligaties (a) is bedoeld als basis voor een beoordeling van de kredietwaardigheid of een andere beoordeling of (b) moet worden beschouwd als een aanbeveling door de Emittent, de Bookrunner of de Joint Lead Managers volgens dewelke 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. Dienovereenkomstig wordt er geen uitdrukkelijke of impliciete verklaring, garantie of verbintenis gedaan en geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard door de

Bookrunner of de Joint Lead Managers 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 Bookrunner en de Joint Lead Managers aanvaarden 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 XIII: *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 dat ze daartoe beperkt zijn: “voorzie”, “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 23 van de Prospectusverordening), 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 beoordeling van de informatie over de Emittent die in dit Prospectus is opgenomen en van 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.

AANVULLINGEN OP HET PROSPECTUS

Elke belangrijke nieuwe factor, elke materiële vergissing of materiële onjuistheid in verband met de informatie die in het Prospectus is opgenomen, die de beoordeling van de Obligaties zou kunnen beïnvloeden en die plaatsvindt of ter kennis wordt gebracht tussen het ogenblik van de goedkeuring van het Prospectus en de uiteindelijke 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 die door de Emittent moet worden opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van artikel 23 van de Prospectusverordening.

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 Joint Lead Managers, Belfius (www.belfius.be/vgp2019) en KBC (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 factor, de materiële vergissing of de materiële onjuistheid plaatsvond of werd vermeld vóór de afsluiting van het Openbaar Aanbod of vóór de aflevering van de effecten, indien dit vroeger plaatsvindt. 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
Uitbreidingstraat 72, bus 7
2600 Antwerpen
Tel.: +32 3 289 14 30
E-mail: info@vgpparks.eu

DEEL IV: DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN

Dit Prospectus moet worden gelezen en geïnterpreteerd samen met de hieronder vermelde afdelingen van de volgende documenten:

- (i) het jaarverslag en de geauditeerde jaarrekening van de Emittent voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2018 en 31 december 2017 (enkelvoudig in overeenstemming met de Belgische GAAP evenals geconsolideerd in overeenstemming met de IFRS), samen met de auditverslagen daarbij:

https://www.vgpparks.eu/media/1496/vgp_ar-2018_eng_web.pdf

<https://www.vgpparks.eu/media/1498/vgp-ar-2017-eng.pdf?ver=14>

https://www.vgpparks.eu/media/2091/vgp-nv_enkelvoudige-jaarrekening_311218-incl-jaarverslag-en-deloitte-opinie.pdf

https://www.vgpparks.eu/media/2090/vgp-nv_enkelvoudige-jaarrekening_311217-incl-jaarverslag-en-deloitte-opinie.pdf

- (ii) de halfjaarlijkse resultaten van 2019 en 2018, samen met het verslag in verband met het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van 2019 en 2018 die werden of samen met het Prospectus zullen worden gepubliceerd en die bij de FSMA werden ingediend:

<http://investors.vgpparks.eu/en/reports-and-presentations/semi-annual-reports:VGP Half Year Results 2019 Interim Financials>

<http://investors.vgpparks.eu/en/reports-and-presentations/semi-annual-reports:VGP Press Release EN 23.08.18>

- (iii) het persbericht van de Emittent van 1 juli 2019 over de nieuwe Europese logistieke joint venture:

<https://www.vgpparks.eu/en/newsroom/press-releases/allianz-and-vgp-announce-new-eur17bn-european-logistics-joint-venture/>

- (iv) het persbericht van de Emittent van 18 juli 2019 over de ontwikkeling van het bedrijfspark voor BMW en KraussMaffei Group:

<https://www.vgpparks.eu/en/newsroom/press-releases/vgp-develops-new-business-park-for-bmw-and-kraussmaffei-group-near-München/>

- (v) het persbericht van de Emittent van 31 juli 2019 over de transactie met de Tweede Joint Venture:

<https://www.vgpparks.eu/en/newsroom/press-releases/vgp-successfully-closes-initial-transaction-of-175-million-with-second-joint-venture/>

- (vi) het persbericht van de Emittent van 28 augustus 2019 over de lancering van een *Schuldschein* lening voor een nominaal bedrag van EUR 100 miljoen:

<https://www.vgpparks.eu/en/newsroom/investor-news/launch-of-schuldschein-loan-for-a-nominal-amount-of-100-million/>

- (vii) het persbericht van de Emittent van 5 november 2019 over de bijeenroeping van een bijzondere aandeelhoudersvergadering:

<https://www.vgpparks.eu/en/newsroom/investor-news/convocation-special-shareholders-meeting-6122019/>

- (viii) het persbericht van de Emittent van 14 november 2019 over de trading update voor de eerste tien maanden van 2019:

<https://www.vgpparks.eu/en/newsroom/press-releases/trading-update-14112019/>

(ix) de statuten kunnen worden geraadpleegd op de website van de Emittent:

http://investors.vgpparks.eu/images/Articles_of_Associations/VGP_NV_Articles_of_Association_NL_10.05.2019.pdf

Dergelijke documenten of, in voorkomend geval, dergelijke afdelingen van documenten, zullen 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 2018 en 31 december 2017 in dit Prospectus bij verwijzing op te nemen, evenals het verslag met betrekking tot het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van 2019 en 2018. De halfjaarlijkse resultaten van 2019 en 2018 werden onderworpen aan een beperkt nazicht, maar werden niet geauditeerd.

De onderstaande tabellen bevatten verwijzingen naar de afdelingen van bovenvermelde documenten die worden opgenomen bij verwijzing. Informatie die is opgenomen in de door middel van verwijzing opgenomen documenten anders dan de afdelingen vermeld in onderstaande tabellen wordt louter ter informatieve titel weergegeven en maakt geen deel uit van dit Prospectus. Deze informatie is niet relevant voor de beleggers of wordt elders in het Prospectus besproken.

Jaarverslag en geauditeerde geconsolideerde IFRS-rekeningen van de Emittent, auditverslag en toelichtingen van de Emittent voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

VGP NV Geconsolideerde Jaarrekening 2018 (IFRS)	
Geconsolideerde balans	Pagina 124
Geconsolideerde resultatenrekening	Pagina 122
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	Pagina 126
Toelichtingen	Pagina's 127-172
Samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving	Pagina's 127-132
Belangrijke informatie over de evenredig geconsolideerde jaarrekening (niet geauditeerd)	Pagina's 173-176
Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening 2018	Pagina's 177-185

Jaarverslag en geauditeerde geconsolideerde IFRS-rekeningen van de Emittent, auditverslag en toelichtingen 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 belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving	Pagina's 125-130
Belangrijke informatie over de evenredig geconsolideerde jaarrekening (niet geauditeerd)	Pagina's 170-172
Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening 2017	Pagina's 175-185

Jaarverslag van de Commissaris en geauditeerde enkelvoudige Belgische GAAP-rekeningen van de Emittent, verslag van de Commissaris en toelichtingen van de Emittent voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

VGP NV Jaarrekening 2018 (Belgische GAAP)	
Enkelvoudige balans	Pagina's 5-6
Enkelvoudige resultatenrekening	Pagina 7
Toelichtingen	Pagina's 9-45
Grondslagen voor financiële verslaggeving	Pagina 46
Enkelvoudig jaarverslag	Pagina's 48-61
Verslag van de Commissaris over de jaarrekening 2018	Pagina's 62-67

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

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

Halfjaarlijkse resultaten van 2019 en verslag met betrekking tot het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van 2019

Halfjaarlijkse resultaten van VGP NV van 2019	
Halfjaarlijkse resultaten van 2019	Pagina's 1-14
Verkorte geconsolideerde tussentijdse jaarrekening	Pagina's 15-21
Belangrijke informatie over de evenredig geconsolideerde jaarrekening	Pagina 48

Auditverslag over het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van 2019	Pagina 49
---	-----------

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 2018	Pagina's 1-11
Verkorte geconsolideerde tussentijdse jaarrekening	Pagina's 12-46
Belangrijke informatie over de evenredig geconsolideerde jaarrekening	Pagina's 47-49
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 2018 van VGP.

De Persberichten vermeld onder de hierboven voorziene punten (iii) tot (viii) worden in hun geheel opgenomen in het Prospectus.

Om elke twijfel te voorkomen, wordt elke winstprognose of schatting die in een van bovenvermelde documenten is voorzien, niet bij verwijzing opgenomen in dit Prospectus.

DEEL V: 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 2,75% vastrentende Obligaties met vervaldatum 2 april 2023, voor een verwacht totaalbedrag van minimum EUR 100 miljoen en maximum EUR 150 miljoen (de **Obligaties**) werd goedgekeurd door een besluit van de Raad van Bestuur van VGP NV, een naamloze vennootschap opgericht en bestaande in toepassing van het Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0887.216.042, ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen (de **Emittent**), op 15 november 2019. De Obligaties worden uitgegeven onder de voorwaarden en met toepassing van een agentovereenkomst van 19 november 2019 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd en/of aangevuld en/of geherformuleerd, de **Agentovereenkomst**), afgesloten tussen KBC Bank NV, handelend als berekenings-, betalings- en noteringsagent (de **Agent**, waarbij dit begrip de opvolgers als Agent onder de Agentovereenkomst omvat) (zoals van tijd tot tijd gewijzigd en/of aangevuld en/of geherformuleerd, de **Agentovereenkomst**). 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 gevestigd 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 V: Voorwaarden* worden gedefinieerd in *Deel XV: Definities* van dit Prospectus. Bijgevolg moet *Deel XV: samen gelezen* worden met de Voorwaarden en maken zij, voor alle doeleinden, samen met de Voorwaarden integraal deel uit van het onderhavige *Deel V: Definities* en omgekeerd. Een verwijzing naar de Voorwaarden omvat een verwijzing naar *Deel XV: Definities* en omgekeerd.

1 **Vorm, Nominale Waarde en Titel**

De Obligaties worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde obligaties overeenkomstig het Belgisch Wetboek van vennootschappen (artikel 468 e.v. van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999; artikel 7:35 e.v. van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019) 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 **NBB-SSS**). De Obligaties kunnen door hun houders worden gehouden via Deelnemers aan het NBB-SSS, zoals Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Frankfurt en via andere financiële tussenpersonen die op hun beurt de Obligaties houden via Euroclear, Monte Titoli, SIX SIS en Clearstream, Frankfurt of andere Deelnemers

aan het NBB-SSS. De Obligaties zijn aanvaard voor vereffening via het NBB-SSS 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 NBB-SSS 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 **NBB-SSS Reglementering** genoemd). De Obligaties worden overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. De Obligaties kunnen niet worden omgezet in obligaties aan toonder of in obligaties op naam.

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 NBB-SSS** 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 474 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999; artikel 7:41 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019) uitoefenen, na voorlegging van een verklaring op eer ("affidavit") opgesteld door de NBB, Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS, Clearstream, Frankfurt of enige andere deelnemer aan het Clearingsysteem die behoorlijk erkend 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, Frankfurt 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*).

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;
- (e) een Zekerheid verstrekt door de Emittent op een deel of het geheel van de aandelen van een Dochtervennootschap om de Financiële Schulden van die Dochtervennootschap te verzekeren ter financiering van Projectgrond of Projectgebouwen van die betrokken Dochtervennootschap; of
- (f) 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 2,75% per jaar (de **Interestvoet**) berekend naar verwijzing naar de Gespecificeerde Nominale Waarde en zulk interestbedrag is jaarlijks betaalbaar na vervallen termijnen op 2 april van elk jaar (telkens een **Interestbetalingsdatum**), beginnend met de Interestbetalingsdatum van 2 april 2020.

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 de 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*) (zowel voor als het vonnis en indien nodig vermeerderd met de gerechtelijke interest) tot de eerdere datum tussen:

- (a) de dag waarop alle op dat ogenblik verschuldigde bedragen met betrekking tot dergelijke Obligatie zijn ontvangen door of namens de betrokken Obligatiehouder; of
- (b) de dag die valt op twee TARGET Werkdagen nadat het NBB-SSS 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 de Obligaties voordien worden 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:

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

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**), voor verdere aflevering door de Financiële Tussenpersoon aan de Emittent

(met een kopie aan het vermelde kantoor van de Agent), een geldig ingevulde en ondertekende kennisgeving van uitoefening invullen en afgeven in de vorm zoals voorzien in Bijlage 2 bij de Voorwaarden (*Deel V 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 via een Financiële Tussenpersoon 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 FSMA op de hoogte gebracht van een formele indiening van een voorgesteld aanbod aan de aandeelhouders van de Emittent of (b) een Controlewijziging vindt plaats, (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 ondernemingsrechtbank. 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 voorafgaand aan een dergelijke goedkeuring en neerlegging, zijn de Obligatiehouders niet gerechtigd 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 (c).

*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*

dat met betrekking tot Obligaties die verhandeld kunnen worden op N-rekeningen, het actuariael 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 ondernemingsrechtbank,

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 ondernemingsrechtbank.

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

6.6 Verband met Gevallen van Wanprestatie

Deze Voorwaarde 6 (*Terugbetaling en Terugkoop*) geldt onverminderd het recht van elke Obligatiehouder om een kennisgeving te verzenden aan de Emittent waarbij wordt verklaard dat zijn Obligaties onmiddellijk verschuldigd en betaalbaar worden indien zich een Geval van Wanprestatie voordoet en voortduurt, in overeenstemming met en onder voorbehoud van Voorwaarde 9 (*Gevallen van Wanprestatie*), zelfs indien deze kennisgeving wordt gedaan tussen de datum waarop de relevante Obligatiehouder een Kennisgeving van Uitoefening van de Put Controlewijziging heeft neergelegd en de Datum Put Controlewijziging, in welk geval de kennisgeving in verband met het Geval van Wanprestatie voorrang zal hebben.

7 Betalingen

7.1 Hoofdsom, Toeslag en Interest

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen 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 NBB-SSS in overeenstemming met de NBB-SSS Reglementering. De Emittent betaalt bevrijdend uit hoofde van de Obligaties door een betaling aan het NBB-SSS 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 agent zal behouden die te allen tijde een Deelnemer is aan

het NBB-SSS. 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 Belastingen

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 NBB-SSS; 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 Schuldaflissing stemt niet overeen met de geldende ratio's en drempelwaarden uiteengezet in Voorwaarde 10 (*Verbintenissen*);
- (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 gerechtelijke 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 Verbindenissen

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

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.

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

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.

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 2019.

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 2019 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 Ondernemingsrechtbank.

11 Conformiteitsverklaring

Op de datum die niet later valt dan (i) 120 dagen na het einde van elk van zijn boekjaren, vanaf het boekjaar 2019 of op de datum van de publicatie van zijn jaarrekening voor het betrokken boekjaar, vanaf het boekjaar 2019, naargelang de eerste datum en (ii) 60 dagen na het einde van de eerste helft van elk van zijn boekjaren, vanaf het boekjaar 2020, 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 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 1999 (artikelen 7:162 en 7:163 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019) en om, op voorstel van de Raad van Bestuur, bepalingen van deze Voorwaarden te wijzigen of eraan 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.

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 één of meerdere Obligatiehouders.

Zolang niet kan worden afgeweken van de relevante bepalingen m.b.t. de vergaderingen van Obligatiehouders van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999, zullen, indien enige bepaling m.b.t. de vergaderingen van Obligatiehouders voorzien in Bijlage 1 van de Voorwaarden in strijd zou zijn met de relevante bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999, de imperatieve bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999 van toepassing zijn.

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.

14 Kennisgevingen

Kennisgevingen aan Obligatiehouders zullen geldig zijn (i) indien ze zijn afgeleverd door of namens de Emittent aan het NBB-SSS voor mededeling aan de NBB-SSS deelnemers 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 één 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 NBB-SSS 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.

15 Zekerheid

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 één 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 één 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 rechtsvorderingen of procedures die uit of met betrekking tot de Agentovereenkomst en de Obligaties ontstaan, behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de Nederlandstalige rechtbanken van Brussel (België).

Bijlage 1 bij de Voorwaarden

Bepalingen voor Vergaderingen van Obligatiehouders

Begrippen met een hoofdletter die worden gebruikt in dit *Deel V: Voorwaarden* worden gedefinieerd in *Deel XV: Definities* van dit Prospectus. Bijgevolg moet *Deel XV*: samen gelezen worden met de Voorwaarden en maken zij, voor alle doeleinden, samen met de Voorwaarden integraal deel uit van het onderhavige *Deel V: Voorwaarden*. Een verwijzing naar de Voorwaarden omvat een verwijzing naar *Deel XV: 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 de bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen (artikel 571bis van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999; artikel 7:167 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019). 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 de bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen. Zolang niet kan worden afgeweken van de relevante bepalingen m.b.t. de vergaderingen van Obligatiehouders van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999, zullen, indien enige bepaling van deze Bijlage in strijd zou zijn met de relevante bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999, de imperatieve bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999 van toepassing zijn.
- (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) Er wordt geen Buitengewoon Besluit 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.
- (d) De zaken 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.
- (e) 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) De Emittent moet 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 (Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen, 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 één 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 1999 (artikelen 7:175 en 7:176 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019) 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 1999 (artikel 7:171 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019) is van toepassing.

Bijlage 2 bij de Voorwaarden
Formulier 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 Emittent en 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

Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht

2,75% vastrentende obligaties met vervaldatum 2 april 2023

ISIN: BE0002677582

Gemeenschappelijke Code: 208152149

(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.

Gecumuleerd nominaal 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 DIENT 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 VI: CLEARING

De Obligaties zullen worden aanvaard voor clearing in het NBB-SSS onder het ISIN-nummer BE0002677582 en de Gemeenschappelijke Code 208152149 met betrekking tot de Obligaties en zullen bijgevolg onderworpen zijn aan de NBB-SSS 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 NBB (Nationale Bank van België, Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel).

Toegang tot het NBB-SSS kan worden verkregen via de Deelnemers aan het NBB-SSS waarvan het lidmaatschap effecten zoals de Obligaties omvat.

Tot de NBB-SSS deelnemers behoren bepaalde kredietinstellingen, beursvennootschappen en Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Frankfurt. Dienovereenkomstig komen de Obligaties in aanmerking om te worden vereffend, en bijgevolg aanvaard, door Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Frankfurt en kunnen beleggers hun Obligaties houden op een effectenrekening bij Euroclear, Euroclear France, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS en Clearstream, Frankfurt.

Overdrachten van de belangen in de Obligaties zullen tussen de NBB-SSS deelnemers worden uitgevoerd in overeenstemming met de Regels van het Clearingsysteem. De overdrachten tussen beleggers zullen gebeuren volgens de regels en operationele procedures van de NBB-SSS deelnemers via dewelke zij hun Obligaties houden.

De Agent zal de verplichtingen van betalings-, berekenings- en noteringsagent uitvoeren die worden opgenomen in de dienstenovereenkomst voor de uitgifte van vastrentende effecten die zal worden afgesloten op of rond 2 december 2019 door de NBB, de Emittent en KBC Bank NV als Agent (de **Clearingovereenkomst**) en in de Agentovereenkomst. De Emittent en de Agent zijn geenszins verantwoordelijk voor de behoorlijke nakoming door het NBB-SSS of door de NBB-SSS deelnemers van hun verplichtingen ingevolge hun eigen of elkaars respectievelijke regels en operationele procedures.

DEEL VII: 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 Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Antwerpen en telefoonnummer +32 3 289 14 30. VGP is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0887.216.042 (Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen) 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde 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 pan-Europese vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt 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 Italië, Oostenrijk, Nederland en Portugal 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 haar Joint Ventures 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.

1.1 Strategisch partnerschap 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. Deze strategische oefeningen werden de afgelopen jaren verschillende keren uitgevoerd en zijn momenteel aan de gang terwijl de Groep een nieuwe fase van versnelde groei ingaat.

Naar aanleiding van een van deze strategische oefeningen 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 VGP met Allianz twee 50:50 joint ventures afgesloten die opgericht zijn volgens een vergelijkbare structuur. Dankzij deze Joint Ventures kan VGP haar initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk hergebruiken wanneer voltooide projecten worden aangekocht door de Joint Ventures en kan VGP deze gelden 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.

Binnen het betrokken geografische toepassingsgebied van elke Joint Venture, kan VGP naar eigen goeddunken beslissen of een activum aan de betrokken Joint Venture wordt aangeboden. Geen van de Joint Ventures kan VGP verzoeken om, noch van VGP vereisen, dat het een activum aan een Joint Venture verkoopt. Elke Joint Venture beslist uiteindelijk of het een door VGP aangeboden activum al dan niet aankoopt, rekening houdende met de locatie van het activum, de huurovereenkomst en de technisch vereisten.

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

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

1.1.1 Eerste Joint Venture

VGP heeft in mei 2016 een 50:50 joint venture afgesloten met Allianz. De doelstelling van de Eerste 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 Eerste 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 Eerste Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. De strategie van de Eerste 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 Eerste 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 Eerste Joint Venture beschikt over een exclusief voorkooprecht (in overeenstemming met de voorwaarden zoals uiteengezet in de betrokken JVO) met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije.

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

Sedert de toetreding tot de Eerste 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 vier bijkomende closings plaats binnen de Eerste Joint Venture.

De tweede closing (met netto-opbrengsten uit de verkoop ten bedrage van EUR 59,7 miljoen) vond plaats in oktober 2016. De derde closing (met netto-opbrengsten uit de verkoop ten bedrage van EUR 122,1 miljoen) vond plaats in mei 2017. De vierde closing (met netto-opbrengsten uit de verkoop ten bedrage van EUR 289,7 miljoen) vond plaats in april 2018.

Op 1 april 2019 heeft VGP de voltooiing van een vijfde, en tot nu toe laatste, closing aangekondigd waarbij de Joint Eerste Venture 9 logistieke gebouwen van VGP heeft verworven, bestaande uit 3 logistieke gebouwen, elk in een nieuw VGP-park, en nog eens 6 nieuw voltooide gebouwen (in parken die eerder aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen), voor een totale transactiewaarde¹ van EUR 203,0 miljoen, resulterend in contante netto opbrengsten van EUR 125,4 miljoen. Na deze vijfde closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 77 afgewerkte gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.500.000 m² vertegenwoordigen.

Verwacht wordt dat een zesde closing zal plaatsvinden eind november 2019, die zou resulteren in bruto opbrengsten in contanten van ongeveer EUR 130 miljoen.

De ontwikkelingspijplijn en de toekomstige ontwikkeling van andere nieuwe projecten in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije zullen verder ontwikkeld worden op eigen risico van VGP om vervolgens door de Eerste 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 Eerste 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 Eerste Joint Venture en de ontwikkeling door VGP voor de 100% Dochtervennootschappen. VGP draagt 100% van het ontwikkelingsrisico van de Eerste Joint Venture.

De opbrengsten die worden ontvangen uit de closings met de Eerste Joint Venture deden zich respectievelijk voor in 2016, 2017, 2018 en tijdens de eerste helft van 2019 en kunnen als volgt worden samengevat:

<i>in EUR 1.000</i>	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2018	30 juni 2019
Vastgoedbeleggingen	534.035	174.125	272.295	174.531
Handels- en overige vorderingen	7.613	7.056	5.285	2.242
Geldmiddelen en kasequivalenten	10.288	3.417	11.252	6.094
Financiële schulden op lange termijn	(128.678)	-	-	-
Schulden aan Aandeelhouders*	(222.572)	(112.737)	(168.775)	(115.768)
Andere financiële schulden op lange termijn	(888)	0	(923)	(1.047)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(32.064)	(7.993)	(15.404)	(10.307)
Handelsschulden en andere schulden op korte termijn	(11.782)	(13.578)	(15.883)	(5.751)

¹ De totale transactiewaarde bestaat uit de aankoop prijs voor de afgewerkte inkomsten genererende gebouwen en de netto boekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen als onderdeel van een closing maar waar de Joint Venture nog niet voor heeft betaald.

Totale verkochte netto activa	155.952	50.290	87.897	49.994
Gerealiseerde waarderingswinst op verkoop	21.184	58	15.132	4.390
Totaal minderheidsbelang aangehouden door VGP	(4.940)	(1.884)	(3.832)	(1.575)
Aandeelhoudersleningen terugbetaald bij closing**	150.612	100.909	251.358	105.041
Bijdrage aan eigen vermogen	(76.460)	(23.903)	(49.599)	(26.405)
In contanten betaalde vergoeding	246.348	125.470	300.957	131.445
Afgestoten geldmiddelen	(10.288)	(3.417)	(11.252)	(6.093)
Netto kasinstroom uit Joint Venture closing(s)	236.060	122.053	289.704	125.352

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

Bovenvermelde tabel weerspiegelt louter de netto-opbrengst uit de verkoop van de voltooide activa uit de eerste closing, de tweede closing, de derde closing, de vierde closing en de vijfde closing met de Eerste Joint Venture. VGP moet de resterende ontwikkelingspijplijn van de Joint Eerste Venture vooraf financieren. 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 Eerste Joint Venture, zullen deze leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden van VGP worden terugbetaald van de bijkomende bankschuld aangegaan door de Eerste Joint Venture ingevolge verbonden kredietfaciliteiten, waardoor VGP deze opbrengsten kan 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.

1.1.2 Tweede Joint Venture

Op 1 juli 2019 heeft VGP aangekondigd dat ze een tweede 50:50 joint venture met Allianz heeft afgesloten. De Tweede Joint Venture richt zich uitsluitend op de belangrijkste, top logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje, met als doelstelling om stabiele inkomsten-gedreven rendementen te leveren met potentiële kapitaalherwaardering. De Tweede Joint Venture streeft ernaar om, uiterlijk tegen juli 2024, de omvang van haar portefeuille te doen toenemen tot ongeveer EUR 1,7 miljard via de inbreng in de Tweede Joint Venture van nieuwe of recent gebouwde logistieke ontwikkelingen die door VGP zijn uitgevoerd. De strategie van de Tweede Joint Venture is derhalve voornamelijk een behoud-strategie.

De Tweede Joint Venture beschikt over een exclusief voorkooprecht (in overeenstemming met de voorwaarden zoals uiteengezet in de betrokken JVO) met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa gelegen in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje.

Op 31 juli 2019 heeft de toen nieuw opgerichte Tweede Joint Venture ("VGP European Logistics 2 S.à r.l.") haar eerste en voorlopig enige closing voltooid met de aankoop van de eerste 3 bedrijfsparken van VGP, waaronder 8 top logistieke gebouwen, voor een initiële transactiewaarde van EUR 175 miljoen, wat resulteerde in bruto opbrengsten in contanten van ongeveer EUR 96 miljoen.

De ontwikkelingspijplijn en de toekomstige ontwikkeling van andere nieuwe projecten in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje zullen verder ontwikkeld worden op eigen risico van VGP om vervolgens door de Tweede 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 Tweede Joint Venture zal steeds plaatsvinden op basis van de geldende markttrentevoeten op het ogenblik van dergelijke aankoop. Er bestaan geen strategische verschillen tussen de ontwikkeling door VGP voor de Tweede Joint Venture en de ontwikkeling door VGP voor de 100% Dochtervennootschappen. VGP draagt 100% van het ontwikkelingsrisico van de Tweede Joint Venture.

1.2 Portefeuille

Op 30 juni 2019 bedroegen de totale geconsolideerde activa van de VGP Groep EUR 1.283,2 miljoen (in vergelijking met EUR 1.212,4 miljoen op 31 december 2018).

De strategische joint venture transacties met Allianz heeft VGP in staat gesteld om zijn historische reële waardewinsten op de respectievelijke Vastgoedportefeuilles te realiseren. Dankzij de eerste zes closings met de Joint Ventures kon de Groep EUR 409,3 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 Ventures. Hoewel de Joint Ventures exclusieve overeenkomsten zijn tussen VGP en Allianz, zal VGP kunnen beslissen over het tijdstip waarop huurinkomsten genererende activa zullen worden voorgesteld aan de Joint Ventures 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. Op 31 december 2017 bedroegen de totale bruto huurinkomsten van de Groep EUR 17,0 miljoen (EUR 16,8 miljoen op 31 december 2016) waaronder de bruto huurinkomsten van: (i) de portefeuille die aan de Eerste Joint Venture werd verkocht bij de derde 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 31 december 2018 bedroegen de totale bruto huurinkomsten van de Groep EUR 16,6 miljoen, waaronder de bruto huurinkomsten van: (i) de portefeuille die aan de Eerste Joint Venture werd verkocht bij de vierde closing (eind april 2018) voor een totaalbedrag van EUR 3,2 miljoen; en (ii) de verkoop van het Mango gebouw in september 2018 voor een totaalbedrag van EUR 5,6 miljoen.

Op 30 juni 2019 bedroegen de totale bruto huurinkomsten van de Groep EUR 7,4 miljoen (EUR 9,0 miljoen op 30 juni 2018) waaronder de bruto huurinkomsten van de portefeuille die aan de Eerste Joint Venture werd verkocht bij de vijfde closing (in april 2019) voor een totaalbedrag van EUR 2,1 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 Ventures. Dit verlies aan inkomsten zal worden beperkt door de hogere winstbijdrage van de Joint Ventures aangezien de portefeuille van de Joint Ventures naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk zal groeien.

Tijdens 2018 resulteerde de groei in vraag naar verhuurbare oppervlakte in het ondertekenen van nieuwe huurovereenkomsten ten bedrage van meer dan EUR 38,7 miljoen (portefeuille van VGP en de Joint Ventures) waarvan in totaal EUR 32,6 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten (EUR 7,9 miljoen namens de Eerste Joint Venture) en EUR 6,1 miljoen (EUR 5,4 miljoen namens de Eerste Joint Venture) betrekking had op de hernieuwing van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens 2018 2017 werden huurcontracten voor een totaalbedrag van EUR 3,7 miljoen beëindigd (EUR 3,1 miljoen namens de Eerste Joint Venture). De Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten (op basis van de totale eigen portefeuille en de portefeuille van de 100% Joint Ventures) stegen dan ook tot EUR 104,1 miljoen¹ op het einde van december 2018 (in vergelijking met EUR 75,2 miljoen op het einde van december 2017 op een soortgelijke basis²).

De groei in vraag naar verhuurbare oppervlakte hield aan in 2019 en resulteerde tijdens de eerste helft van 2019 in de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten van meer dan EUR 27,0 miljoen (portefeuille van VGP en van de Joint Ventures), waarvan EUR 25,9 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten (EUR 2,5 miljoen namens de Eerste Joint Venture) en EUR 1,1 miljoen (EUR 1,0 miljoen namens de Eerste Joint Venture) betrekking had op de hernieuwing van bestaande huurovereenkomsten. Gedurende de eerste zes maanden van 2019 werden huurovereenkomst voor een totaalbedrag van EUR 0,7 miljoen beëindigd (EUR 0,1 miljoen namens de Eerste Joint Venture). De Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten (met inbegrip van de Eerste Joint Venture aan 100%) stegen van EUR 104,1 miljoen op het einde van december 2018 tot EUR 129,3 miljoen op 30 juni 2019.³

De Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten (met inbegrip van de Joint Ventures aan 100%) bleven dan ook stijgen tijdens de tweede helft van 2019 tot EUR 143,6 miljoen (waarvan EUR 90,5 miljoen betrekking had op de Joint Ventures) op het einde van oktober 2019, wat meer dan 2.460.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigt. De Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten bestaan uit huurovereenkomsten ten belope van EUR 103,4 miljoen die reeds in werking zijn getreden op de datum van dit Prospectus en ondertekende huurovereenkomsten ten belope van 40,2 miljoen die in de toekomst in werking zullen treden.

De indeling volgens het tijdstip waarop de Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten in werking zullen treden is de volgende:

In miljoen EUR	Momenteel	<1 jaar	>1 -2 jaar	>2-3 jaar	>3 jaar	Totaal
Eigen	13,4	13,2	0,0	26,2	0,4	53,2
Joint Ventures aan 100%	90,1	0,4	0,0	0,0	0,0	90,5
Totaal	103,4	13,6	0,0	26,2	0,4	143,6

Tot slot genereert de Groep inkomsten uit zijn relatie met de Joint Ventures 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 Ventures.

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 Ventures. Voor de eerste helft van 2019, bedroegen de commissies voor

¹ Op 31 december 2018 bedroegen de Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten voor de Eerste Joint Venture EUR 70,9 miljoen, in vergelijking met EUR 52,5 miljoen op 31 december 2017.

² Met uitzondering van de afgesloten huurovereenkomst ten bedrage van EUR 7,6 miljoen die openstonden op 31 december 2017 in verband met het Mango gebouw dat in september 2018 gedesinvesteerd werd.

³ Op 30 juni 2019, bedroegen de Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten voor de Eerste Joint Venture EUR 79,6 miljoen, in vergelijking met EUR 70,9 miljoen op 31 december 2018.

de diensten verstrekt aan de Joint Ventures EUR 4,9 miljoen (in vergelijking met EUR 10,0 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 en EUR 4,6 miljoen voor de eerste helft van 2018). Deze commissies omvatten een bedrag van EUR 3,7 miljoen als vergoeding voor vastgoed- en facility beheer (in vergelijking met EUR 6,7 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 en EUR 2,7 miljoen voor de eerste helft van 2018) en een bedrag van EUR 1,2 miljoen als vergoeding voor ontwikkelingsbeheer (in vergelijking met EUR 3,3 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 en EUR 1,9 miljoen voor de eerste helft van 2018).

De netto opbrengsten in geldmiddelen ten belope van EUR 289,7 miljoen uit de vierde closing van de Eerste Joint Venture werden gebruikt om de bankschulden op korte termijn van ongeveer EUR 73,0 miljoen, opgelopen in de aanloop naar deze closing terug te betalen en om het dividend ten bedrage van EUR 35,3 miljoen op 16 mei 2018 uit te keren. De resterende opbrengsten uit de vierde closing en de netto opbrengsten in geldmiddelen ten bedrage van EUR 125,4 miljoen uit de vijfde closing van de Eerste Joint Venture werden gebruikt voor de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, i.e. de aankoop van nieuwe ontwikkelingsgrond en voor 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 2019 bleef VGP zich richten op de verwerving van nieuwe percelen grond om de toekomstige ontwikkelingspijplijn te ondersteunen. Op 30 juni 2019 had VGP reeds 1.700.000 m² grond met een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 850.000 m² verworven, gelegen in Duitsland (795.000 m²), de Slowaakse Republiek (575.000 m²), Nederland (87.000 m²), Spanje (84.000 m²), Hongarije (81.000 m²) en het resterende deel in Italië en Roemenië.

Op 30 juni 2019 bezat VGP nog eens 2.240.000 m² contractueel vastgelegde percelen grond. Deze percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 960.000 m². Verwacht wordt dat de meeste van deze percelen zullen worden aangekocht in de loop van de volgende 6 tot 18 maanden, mits het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Tijdens de tweede helft van 2019 heeft VGP haar groundbank verder uitgebreid en tegen eind oktober 2019 beschikte de Groep over een resterende ontwikkelingsgroundbank in volle eigendom van 4.050.000 m² waardoor de Groep 1.833.000 m² aan verhuurbare oppervlakte kan ontwikkelen. Bovendien bezit de Groep nog eens over 2.132.000 m² contractueel vastgelegde percelen grond waarvan wordt verwacht dat ze zullen worden aangekocht in de loop van de volgende 6 tot 18 maanden, onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen. Dit brengt de resterende contractueel vastgelegde ontwikkelingsgroundbank in volle eigendom op 6.182.000 m² wat een resterend ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van 2.762.000 m² waarvan 940.000 m² (34%) in Duitsland, 533.000 m² (19%) in de Tsjechische Republiek, 385.000 m² (14%) in Roemenië, 320.000 m² (12%) in de Slowaakse Republiek, 206.000 m² (7%) in Spanje, 132.000 m² (5%) in Hongarije, 98.000 m² (4%) in Nederland, 78.000 m² (3%) in Italië, 41.000 m² (1%) in Oostenrijk en 29.000 m² (1%) in Portugal. In bovenstaande opsomming wordt rekening gehouden met de resterende ontwikkelingsgroundbank van 222.000 (m²) aangehouden door de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van ca. 104.000 (m²) aan nieuw verhuurbare oppervlakte.

Naast de bovenvermelde contractueel vastgelegde groundbank in volle eigendom, heeft VGP op 31 oktober 2019 niet-bindende overeenkomsten ondertekend en voert het momenteel, op een exclusieve basis, due diligence-onderzoeken uit die betrekking hebben op de eventuele aankoop van in totaal ongeveer 832.000 m² nieuwe percelen grond gelegen in Duitsland, Italië, Nederland en Portugal. Deze percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 397.000 m². Verwacht wordt dat de meeste van deze percelen zullen contractueel worden vastgelegd in de loop van de volgende 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, de Slowaakse Republiek, 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 grond in Nederland aangekocht (een perceel grond van 267.013 m² in de regio Nijmegen) en in Italië (een perceel grond van 48.593 m² in de regio Bergamo). Op 11 april 2019 heeft VGP haar tweede perceel grond in Nederland aangekocht (een perceel ontwikkelingsgrond van 87.000 m² in Borchwerf (Roosendaal)).

Op 26 september 2018 heeft VGP aangekondigd dat het Mango gebouw in Barcelona (Spanje) is verkocht. De bruto opbrengsten van de verkoop bedroegen EUR 150 miljoen, dus een wezenlijke kapitaalwinst. De netto-opbrengsten werden geherinvesteerd in de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn van VGP.

Tijdens 2018 werden 21 gebouwen afgewerkt met een totaal van 505.539 m² verhuurbare oppervlakte. Tijdens de eerste helft van 2019 werden 11 gebouwen afgewerkt met in totaal 175.000 m² verhuurbare oppervlakte.

Op 30 juni 2019 bestaat de huidige, eigen investeringsvastgoedportefeuille uit 17 afgewerkte gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 305.000 m², terwijl de vastgoedportefeuille van de Joint Ventures bestaat uit 74 afgewerkte gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 1.493.000 m². Op 30 juni 2019 waren er 24 gebouwen in aanbouw met een totale oppervlakte van 480.000 m² verhuurbare oppervlakte, waarvan 3 gebouwen (39.000 m²) ontwikkeld worden namens de Eerste Joint Venture.

Op 31 oktober 2019, nl. na de eerste closing van de Tweede Venture, bestaat de huidige, eigen investeringsvastgoedportefeuille uit 12 afgewerkte gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 207.000 m², terwijl de vastgoedportefeuille van de Joint Ventures bestaat uit 84 afgewerkte gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 1.670.000 m². Op 31 oktober 2019 waren er 34 gebouwen in aanbouw met een totale verhuurbare oppervlakte van 705.000 m², waarvan 6 gebouwen (75.000 m²) ontwikkeld worden namens de Joint Venture.

De nieuwe in aanbouw zijnde gebouwen, waarvan voor 57%¹ reeds voorverhuurovereenkomsten werden ondertekend, vertegenwoordigen geschatte jaarlijkse huurinkomsten van EUR 37,3 miljoen in de hypothese dat ze volledig gebouwd en verhuurd zijn. Rekening houdend met 234.000 m² aan nieuwe projecten die binnen de volgende 6 maanden zullen worden opgestart, zullen de voorverhuurovereenkomsten toenemen tot 75%² en zullen de geschatte totale jaarlijkse huurinkomsten stijgen tot EUR 59,0 miljoen. Dit werd opgenomen in het cijfer EUR 143,6 miljoen voor een bedrag van EUR 24,6 miljoen.

Op 31 oktober 2019 had VGP een resterende contractueel vastgelegde grondbank van ongeveer 6.182.000 m² waarvan 4.050.000 m² (66%) in volle eigendom. Deze grondbank stelt VGP in staat om ongeveer 2.762.000 m² nieuw verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen. In bovenvermelde berekening is de resterende ontwikkelingsgrond van 222.000 m² aangehouden door de Joint Ventures opgenomen.

Voor een overzicht van de vastgoedportefeuilles waarover VGP op 31 december 2018 beschikt, wordt verwezen naar pagina's 86-117 van het Jaarverslag 2018 van de Emittent.

¹ Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

² Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

1.3 Going green

VGP tracht haar gebouwen voortdurend te optimaliseren in lijn met de vraag van de markt en de laatste technische ontwikkelingen. Dit betekent dat energie-efficiëntie en duurzaamheid deel uitmaken van de topprioriteiten van de Groep.

Daarom is een hoogwaardige en duurzame bouwnorm opgenomen in het bouwprotocol van de Groep, die tevens van toepassing is op de Joint Ventures. De huidige bouwnorm zal van kracht blijven tot december 2019 en is bedoeld om nieuwe eigendommen te ontwikkelen op basis van ten minste een BREEAM "Very Good" (drie sterren) of gelijkwaardig beoordelingsniveau van de bouwnorm, waarbij de daadwerkelijke certificering van de bouwnorm na de constructie slechts wordt verkregen indien de huurder dit vereist. Vanaf januari 2020 zullen alle nieuwe gebouwen echter een officiële BREEAM "Very Good" of gelijkwaardige certificering verkrijgen. Dit bijgewerkte beleid benadrukt het toegenomen engagement van VGP op het vlak van duurzaamheid en draagt bij tot de uitbreiding van het aandeel van duurzaam gecertificeerde gebouwen in de portefeuille van VGP.

Tot oktober 2019 heeft VGP de ontwikkeling van 165.000 m² zonnepanelen op daken mogelijk gemaakt, met een opwekkingscapaciteit van 12.500 kWp. De Groep is van plan haar strategie te veranderen van een "enabler" naar een rechtstreekse investeerder in hernieuwbare energie en zal daarom haar rechtstreekse investeringen in hernieuwbare energie vanaf 2020 opvoeren. De fotovoltaïsche panelen waarin VGP in het VGP Park München zal investeren, vertegenwoordigen op zich al 12.500 kWp.

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) 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;
- (i) 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;
- (ii) het vertegenwoordigen van en het voeren van beheer en toezicht over en het vereffenen van alle andere vennootschappen en ondernemingen van welke aard ook;
- (iii) de engineering, ontwikkeling, commercialisering, vertegenwoordiging, dienstverlening met betrekking tot alle roerende goederen, materieel, machines en outillage;
- (iv) 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;
- (v) 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.

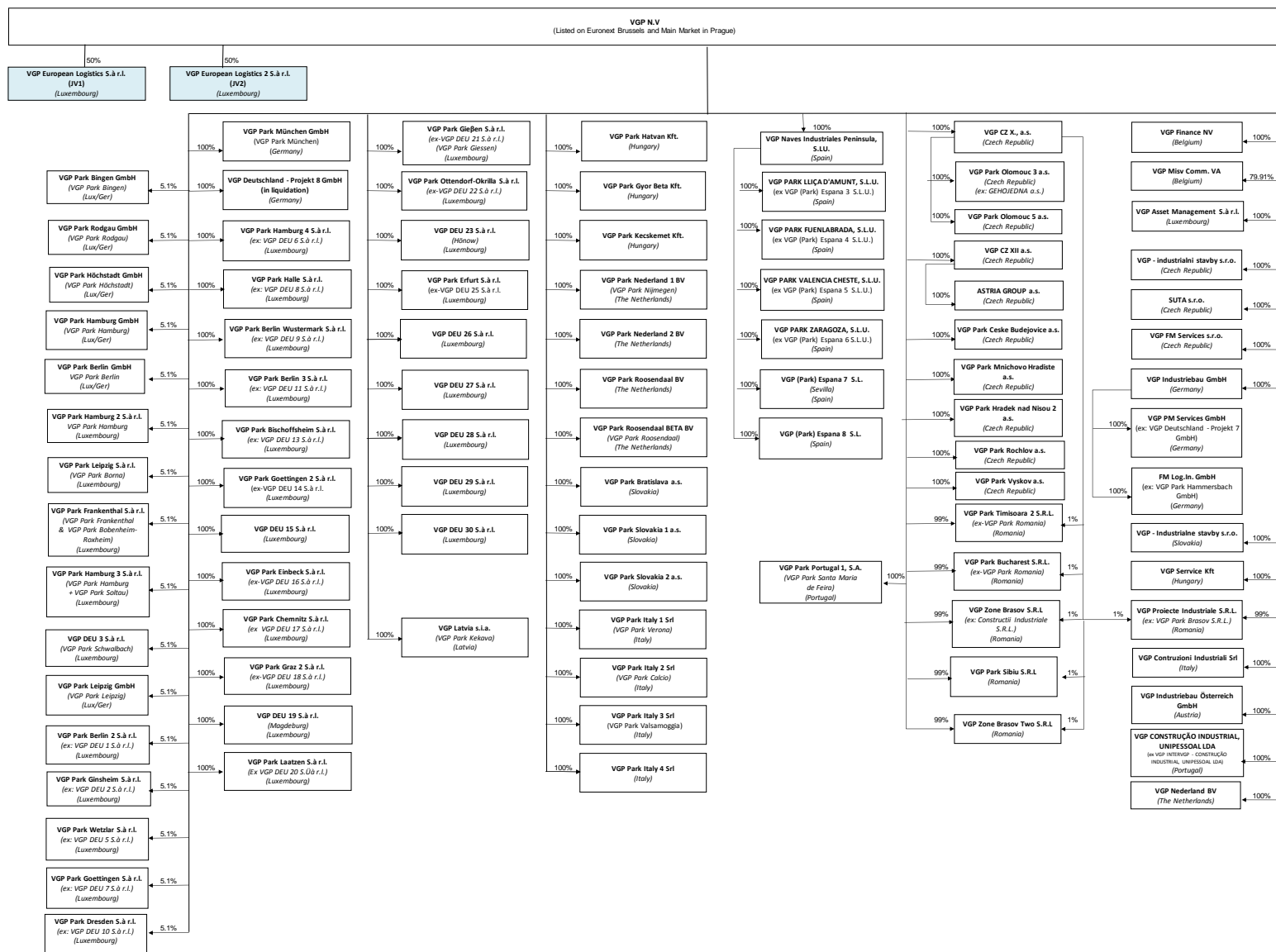
3 VGP Groep

3.1 Organisatiestructuur

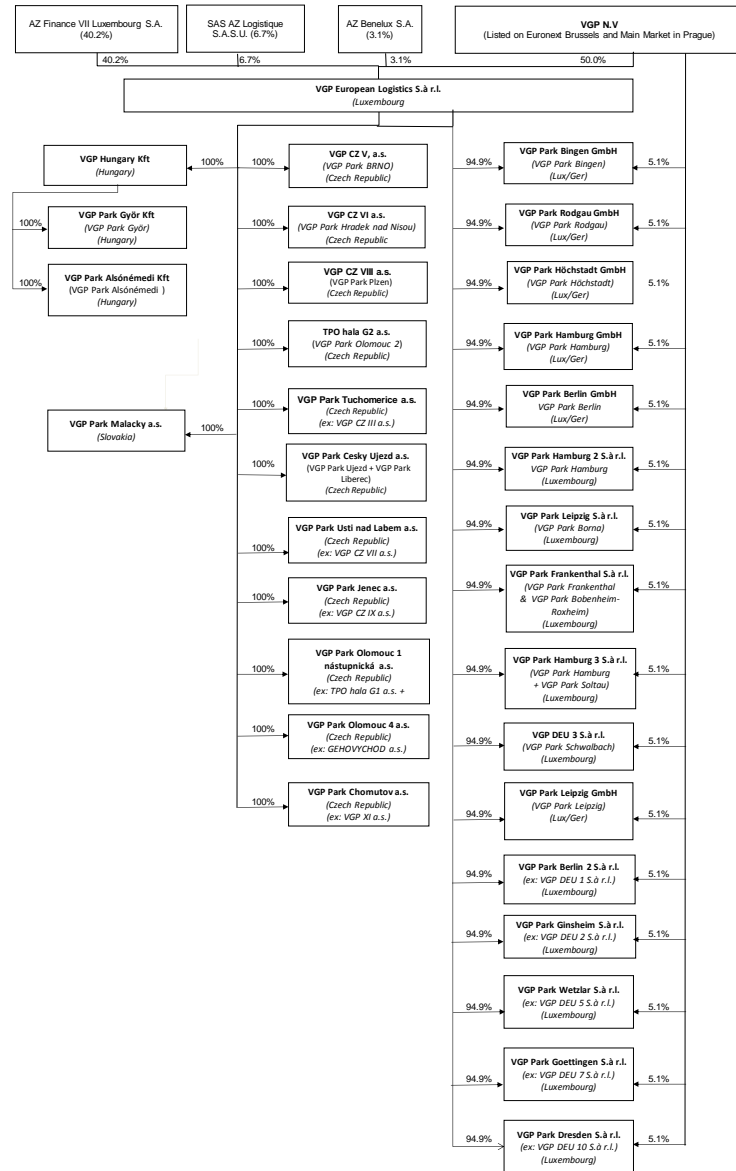
Een organigram van de VGP Groep is opgenomen op de volgende pagina.

De entiteiten die in de onderstaande Groepsstructuur zijn opgenomen, met uitzondering van (i) VGP European Logistics S.à r.l. (de Eerste Joint Venture) en haar respectievelijke dochtervennootschappen, (ii) VGP MISV Comm. VA, (iii) VGP European Logistics 2 S.à r.l. (de Tweede Joint Venture) en haar respectievelijke dochtervennootschappen en (iv) de Vennootschap, zijn de **Dochtervennootschappen** van de Vennootschap. De Vennootschap bezit (rechtstreeks of onrechtstreeks) 100% van de aandelen in 76 dochtervennootschappen. VGP European Logistics S.à r.l. en haar 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 **Eerste Joint Venture** van de Vennootschap. VGP European Logistics 2 S.à r.l. en haar respectievelijke dochtervennootschappen, d.w.z. de entiteiten waarin de Vennootschap (rechtstreeks of onrechtstreeks) een deelneming van 50% aanhoudt, zijn de **Tweede Joint Venture** van de Vennootschap. VGP MISV Comm. VA waarin de Vennootschap 79,91% aanhoudt is de **Verbonden Vennootschap** van de Vennootschap. De Joint Venture heeft 31 dochtervennootschappen. De Tweede Joint Venture bezit 4 dochtervennootschappen.

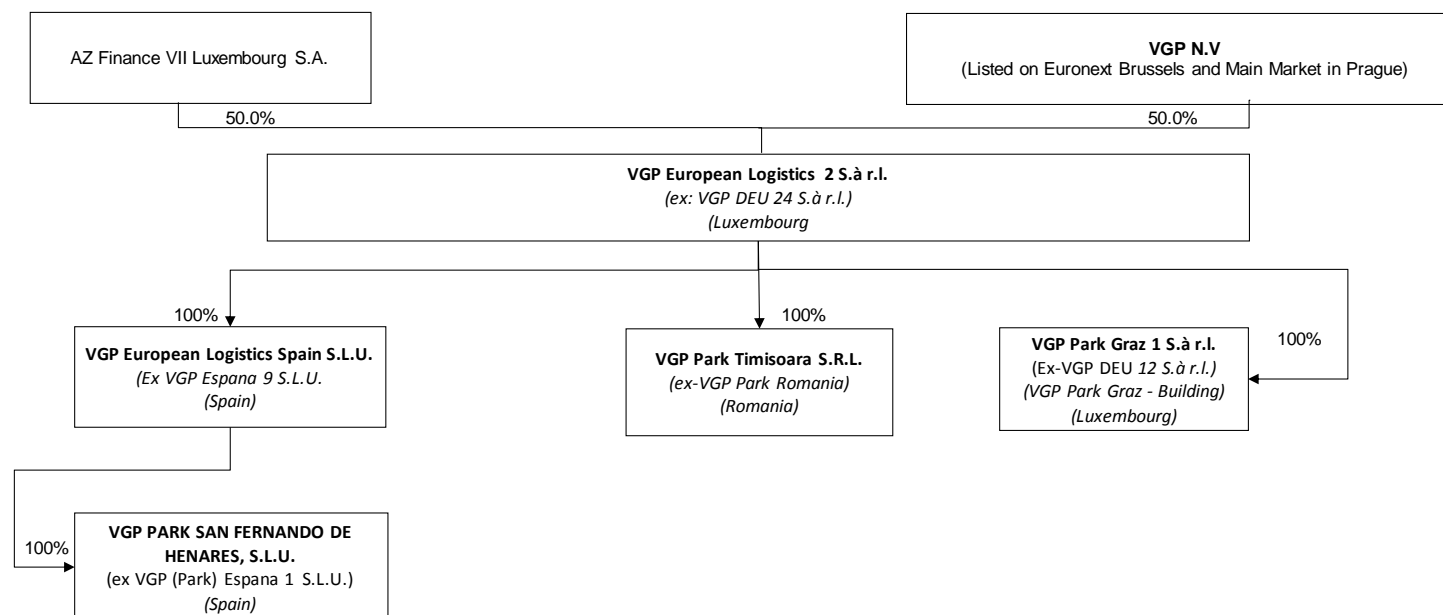
VGP NV - Organigram



FIRST JOINT VENTURE - ORGANIGRAM



SECOND JOINT VENTURE - ORGANIGRAM



3.2 Relatie met de Joint Ventures

De Joint Ventures zijn het resultaat van een strategische samenwerking met 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.

Dankzij de Joint Ventures kan VGP haar initieel belegde kapitaal gedeeltelijk hergebruiken wanneer dergelijke ontwikkelingen worden aangekocht door de Joint Ventures en deze gelden 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 haar kern ontwikkelingsactiviteiten.

De Joint Ventures zijn opgericht als een 50:50 partnerschap waarbij de Groep, naast mede-eigenaar te zijn, diensten van ontwikkelingsbeheer levert en handelt als activabeheerder, vastgoedbeheerder en facility-beheerder (m.i.v. huurdiensten) in verband met de portefeuilles. De Joint Venture is afgesloten voor een duurtijd van 10 jaar met mogelijke verlengingen. De betrokken JVO voorziet in de relevante mechanismen voor een georganiseerde exit indien een Joint Venture niet verlengd zou worden: de activa van die Joint Venture zullen in dat geval per openbaar opbod worden 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 een Joint Venture nieuwe activa zal verwerven ingevolge het voorkeepsrecht).

Het onroerend goed van de Joint Ventures wordt periodiek geëvalueerd door derde-deskundigen. Dit omvat onder meer halfjaarlijkse waarderingen van de activa van de Groep en de Joint Ventures door de onafhankelijke taxateur Jones Lang LaSalle en jaarlijkse waarderingen door CBRE. Daarnaast, op het ogenblik van elke closing met een Joint Venture, vereist de betrokken 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 Eerste Joint Venture die Duitse activa omvat, vereist een van de financieringsbanken van de Eerste Joint Venture, i.e. Aareal Bank, een waarderingsverslag van dergelijke Duitse activa van Knight Frank.

Eerste Joint Venture

De Eerste Joint Venture werd opgericht in mei 2016 met als doelstelling een platform van nieuwe, grade A logistieke en industriële eigendommen van topkwaliteit op te bouwen, met een belangrijke focus op uitbreiding in sleutelmarkten in Duitsland en in COE-markten met hoge groei (van Hongarije, de Tsjechische Republiek en de Slowaakse Republiek) teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Eerste Joint Venture streeft ernaar de omvang van haar portefeuille (nl. de bruto activawaarde van de verworven inkomsten genererende activa) tegen uiterlijk mei 2021 te doen toenemen tot ongeveer EUR 1,7 miljard via de inbreng in de Eerste Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. De strategie van de Eerste Joint Venture zal dan ook voornamelijk een houdstrategie zijn en, aangezien de omvang van haar portefeuille op 30 juni 2019 EUR 1,4 miljard heeft bereikt, zou haar streefomvang kunnen

worden uitgebreid ter ondersteuning van de toegenomen groei van de Groep op de bestaande markten van de Eerste Joint Venture en ter ondersteuning van de verdere geografische expansie van de Groep, op basis van een wederzijdse overeenkomst die daartoe wordt afgesloten tussen VGP en Allianz.

De Eerste Joint Venture omvat een aantal onderling samenhangende transacties en contractuele documenten, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:

- een joint venture-overeenkomst afgesloten in maart 2016 tussen de Emittent, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A., SAS Allianz Logistique S.A.S.U. en Allianz Benelux SA (verder **Allianz** genoemd) en VGP European Logistics S.à r.l. in verband met de oprichting van de Eerste Joint Venture (de **Eerste JVO**);
- een overeenkomst tot aankoop van aandelen, afgesloten in maart 2016 met betrekking tot de verkoop van 50% van de aandelen in VGP European Logistics S.à r.l. en tevens met betrekking tot de overdracht van de deelneming van 50% in de eigendommen van VGP Park Győr en VGP Park Alsonemedi die reeds was aangehouden door de Eerste Joint Venture (de **Vennootschap SPA van de Eerste JV**);
- een overeenkomst tot aankoop van aandelen, afgesloten in maart 2016 met betrekking tot de verkoop van (i) de deelneming van 100% in de Tsjechische vennootschappen VGP CZ V 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 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 van de Eerste JV**);

VGP European Logistics S.à r.l. is een holdingvennootschap die specifiek is opgericht de Eerste Joint Venture met Allianz aan te gaan.

De transacties beoogd door de Eerste JVO, de Eerste JV Vennootschap SPA en de Startportefeuille SPA van de Eerste JV werden afgerond op 31 mei 2016.

Na de initiële closing van de startportefeuille, heeft de Groep met de Eerste Joint Venture de volgende overeenkomsten afgesloten:

- een overeenkomst tot aankoop van aandelen, afgesloten in mei 2017 (de **Closing III SPA van de Eerste JV**) met betrekking tot de verkoop van (i) de 100% deelneming in de Tsjechische vennootschappen VGP Park Tuchomerice a.s. (eigenaar van VGP Park Tuchomerice), VGP Park Cesky Ujezd a.s. (eigenaar van VGP Český Újezd), (ii) de 94,9% deelneming in de Duitse vennootschap VGP Park Leipzig GmbH (eigenaar van VGP Park Leipzig) en (iii) de 94,9% deelneming in de Luxemburgse vennootschappen VGP Park DEU 3 S.à r.l. (VGP Park

Schwallbach), VGP Park Hamburg 3 S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Soltau en deel van VGP Park Hamburg);

- een overeenkomst tot aankoop van aandelen, afgesloten in april 2018 (de **Closing IV SPA van de Eerste JV**) met betrekking tot de verkoop van (i) de 100% deelneming in de Tsjechische vennootschappen VGP Park Olomouc 1 nástupnická a.s. (eigenaar van een deel van VGP Park Olomouc), VGP Park Olomouc 4 a.s. (eigenaar van een deel van VGP Park Olomouc), VGP Park Usti nad Labem a.s. (eigenaar van VGP Park Přestanov) en VGP Park Jenec a.s. (eigenaar van VGP Park Jeneč) en (ii) de 94,9% deelneming in de Luxemburgse vennootschappen VGP Park Berlin 2 S.à r.l. (eigenaar van een deel van VGP Park Berlin Ludwigsfelde), VGP Park Ginsheim S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Ginsheim) en VGP Park Wetzlar S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Wetzlar);
- een overeenkomst tot aankoop van aandelen, afgesloten in 2019 (de **Closing V SPA van de Eerste JV**) met betrekking tot de verkoop van (i) de 100% deelneming in de Tsjechische vennootschap VGP Park Chomutov a.s. (eigenaar van VGP Park Chomutov) en (ii) de 94,9% deelneming in de Luxemburgse vennootschappen VGP Park Goettingen S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Goettingen) en VGP Park Dresden S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Dresden).

Tweede Joint Venture

De Tweede Joint Venture werd opgericht in juli 2019 met als doelstelling een platform van belangrijke, top logistieke activa op te bouwen in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje, teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Tweede Joint Venture streeft ernaar om, uiterlijk tegen juli 2024, de omvang van haar portefeuille te doen toenemen tot ongeveer EUR 1,7 miljard via de inbreng in de Tweede Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. De strategie van de Tweede Joint Venture is derhalve voornamelijk een behoud-strategie.

De Tweede Joint Venture omvat een aantal onderling samenhangende transacties en contractuele documenten, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:

- een joint venture-overeenkomst afgesloten in juni 2019 tussen de Emittent, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A. (verder alleen Allianz genoemd met betrekking tot de Tweede Joint Venture) en VGP European Logistics 2 S.à r.l., met betrekking tot de Tweede Joint Venture (**de Tweede JVO**);
- een overeenkomst tot aankoop van aandelen, afgesloten in juni 2019 tussen de Emittent als verkoper en Allianz als koper, met betrekking tot of 50% van de aandelen in VGP European Logistics 2 S.à r.l., welke de 100% deelneming in de Spaanse vennootschap VGP European Logistics Spain S.L.U. omvatte (de **Vennootschap SPA van de Tweede JV**);
- een overeenkomst tot aankoop van aandelen afgesloten in juni 2019 tussen de Emittent en VGP Naves Industriales Península S.L.U. als verkopers VGP European Logistics Spain S.L.U. en VGP European Logistics 2 S.à r.l. (als kopers), met betrekking tot de verkoop van (i) de 100% deelneming in de Spaanse vennootschap VGP Park San Fernando de Hernares S.L.U.; (ii) de 100% deelneming in de Luxemburgse vennootschap VGP Park Graz S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Graz), en (iii) de 100% deelneming in de Roemeense vennootschap VGP Park Timisoara S.R.L. (de **Startportefeuille SPA van de Tweede JV**).

VGP European Logistics 2 S.à r.l. is een holdingvennootschap die specifiek is opgericht om de Tweede Joint Venture met Allianz aan te gaan.

De transacties beoogd door de Tweede JVO, de Vennootschap SPA van de Tweede JV en de Startportefeuille SPA van de Tweede JV werden voltooid op 31 juli 2019.

3.2.1 Overeenkomsten tot aankoop van aandelen

Eerste Joint Venture

Elke Vennootschap SPA, de Startportefeuille SPA, de Closing III SPA van de Eerste JV, de Closing IV SPA van de Eerste JV en de Closing V SPA van de Eerste JV bevat een reeks 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 overeenkomsten tot aankoop van aandelen bedraagt ongeveer EUR 22,3 miljoen voor de Vennootschap SPA, EUR 276 miljoen voor de Startportefeuille SPA van de Eerste JV, EUR 46,7 miljoen voor de Closing III SPA van de Eerste JV, EUR 72 miljoen voor de Closing IV SPA van de Eerste JV en EUR 22,2 miljoen voor de Closing V SPA van de Eerste JV. 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. De aansprakelijkheid voor de meeste waarborgen ingevolge de Startportefeuille SPA van de Eerste JV en de Closing III SPA van de Eerste JV is reeds vervallen.

Tweede Joint Venture

De Startportefeuille SPA van de Tweede JV bevat een reeks 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 bedraagt ongeveer EUR 63 miljoen voor de Startportefeuille SPA van de Tweede JV. Deze beperking is 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 in verband met de Startportefeuille SPA van de Tweede JV.

3.2.2 Joint Venture Overeenkomsten (JVO's)

Ingevolge de JVO's, hebben de Emittent en Allianz beiden het recht om twee vertegenwoordigers aan te duiden in het bestuursorgaan van elke van de Joint Ventures en een of twee vertegenwoordigers in het bestuur en de toezichthoudende organen van de dochtervennootschappen van elke Joint Venture, overeenkomstig 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 aanvatten van de ontbinding of vereffening van een 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 een 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 een Joint Venture die niet in verhouding zijn met hun deelnemingen in die Joint Venture, (v) een wijziging doorvoeren aan de statuten van een Joint Venture of van een van diens dochtervennootschappen die niet in lijn is met de betrokken Joint Venture Overeenkomst, (vi) de aankoop van bijkomende onroerende goederen of oprichting van een

dochtervennootschap door een Joint Venture of een van diens dochtervennootschappen en (vii) het aangaan van een joint venture, partnerschap of gelijkaardige overeenkomst door een Joint Venture of een van diens dochtervennootschappen.

Elke Joint Venture beschikt over een exclusief voorkeepsrecht (in overeenstemming met de voorwaarden zoals uiteengezet in de betrokken JVO) met betrekking tot de aankoop van de volgende inkomsten genererende activa van de Groep: (i) voor de Eerste Joint Venture: de activa gelegen in de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije en de Slowaakse Republiek; en (ii) voor de Tweede Joint Venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. De Joint Ventures zijn niet contractueel of wettelijk verplicht om de inkomsten genererende activa voorgesteld door VGP te verwerven. Daarom bestaat het risico dat de Joint Ventures zouden 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 Ventures in principe verplicht zijn om de voorgestelde inkomsten genererende activa te verwerven. Voor het geval de Joint Ventures de afgewerkte activa niet zouden verwerven, 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 Ventures. 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 een 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 Ventures heeft betrekking op de activiteiten van ontwikkelingsbeheer ondernomen door de Groep in naam en voor rekening van de Joint Ventures. VGP moet de resterende ontwikkelingspijplijn van elke Joint Venture vooraf financieren. Dit omvat de voorfinanciering van ontwikkelingsgrond die nog niet werd ontwikkeld evenals in aanbouw zijnde gebouwen via de leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden. Na de verwerving van de ontwikkelde activa door een Joint Venture, zullen deze VGP-leningen worden terugbetaald uit de bijkomende bankschuld opgenomen door die 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 tevens het recht op een extra betaling in overeenstemming met de overeengekomen marktwaarde van de door de Joint Ventures verkregen activa bij de voltooiing, verminderd met de respectievelijke terugbetaalde lening voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden. De Eerste Joint Venture heeft gepaste ondertekende kredietfaciliteiten ter beschikking voor de volgende 18 maanden om dergelijke ontwikkeling en bouwwerkzaamheden te herfinancieren bij de transactie van de afwerking en aankoop van de respectievelijke activa en beschikt over een investeringsportefeuille van ongeveer EUR 1,7

miljard. De Tweede 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 beschikt over een investeringsportefeuille van ongeveer EUR 1,7 miljard.

Aangezien de Groep ten aanzien van de Joint Ventures werd aangewezen als ontwikkelingsbeheerder, zal hij verantwoordelijk zijn om te verzekeren dat alle ontwikkelingen worden gedaan binnen de initieel afgesproken bouwprijzen/budgetten. 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 dit ogenblik bestaat er in dit kader geen uitstaand kwantificeerbaar potentieel risico.

(iv) Huidige stand van zaken van de Eerste Joint Venture

Na de eerste closing in mei 2016, de tweede closing in oktober 2016, de derde closing in mei 2017 en de vierde closing eind april 2018, heeft de Eerste Joint Venture in april 2019 via haar vijfde closing 9 logistieke gebouwen, waaronder 3 gebouwen elk in een nieuw VGP park en nog eens 6 nieuw afgewerkte gebouwen (in parken die eerder aan de Joint Venture werden overgedragen), voor een totale transactiewaarde van EUR 203 miljoen, resulterend in contante netto-opbrengsten van EUR 125,4 miljoen. Deze verwerving werd gefinancierd door de Eerste Joint Venture door het opnemen van haar bestaande kredietfaciliteiten voor een totaalbedrag van EUR 95,3 miljoen en het overblijvende saldo werd gefinancierd met aandeelhoudersvermogen (EUR 54,4 miljoen, waarvan EUR 28,0 miljoen van VGP) en aandeelhoudersleningen (EUR 20,4 miljoen, waarvan EUR 10,7 miljoen van VGP). Na de afwikkeling van haar vijfde closing had de Eerste Joint Venture niet-opgenomen toegezegde kredietfaciliteiten ter beschikking voor een totaalbedrag van EUR 256 miljoen. De totale uitstaande leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden van VGP aan de Eerste Joint Venture bedroegen na de vijfde closing in april 2019 op 30 juni 2019 EUR 72,5 miljoen in vergelijking met EUR 101,9 miljoen op 31 december 2018.

Eind juni 2019 had VGP contractuele toezeggingen voor de ontwikkeling van nieuwe projecten voor de Eerste Joint Venture voor een totaalbedrag van EUR 5,6 miljoen. De totale resterende investeringskost om de ontwikkelingspijplijn van de Eerste Joint Venture te voltooien en waarvoor er op datum van dit Prospectus geen contractuele verbintenissen werden aangegaan, zal naar schatting tot EUR 25,5 miljoen bedragen, afhankelijk van verdere specificaties en vereisten van toekomstige huurders. Gelet op de sterke groei van de Eerste Joint Venture, streven de Groep en de Eerste Joint Venture ernaar om twee closings te verwezenlijken tijdens elk boekjaar. Verwacht wordt dat een zesde closing zal plaatsvinden eind november 2019, die zou resulteren in bruto opbrengsten in contanten van ongeveer EUR 130 miljoen.

(v) Huidige stand van zaken van de Tweede Joint Venture

Op 31 juli 2019 heeft de Tweede Joint Venture haar eerste closing voltooid met de aankoop van 3 bedrijfsparken van VGP, waaronder 8 top logistieke gebouwen, voor een initiële transactiewaarde van EUR 175 miljoen, wat resulteerde in bruto opbrengsten in contanten van ongeveer EUR 96 miljoen.

Deze verwerving werd gefinancierd door de Tweede Joint Venture door het opnemen van haar bestaande kredietfaciliteiten voor een totaalbedrag van EUR 79,9 miljoen en de overblijvende balans werd gefinancierd met aandelhoudersvermogen (EUR 51,9 miljoen, waarvan EUR 25,9 miljoen van VGP) en aandelhoudersleningen (EUR 11,2 miljoen, waarvan EUR 5,6 miljoen van VGP). Na de afwikkeling van haar eerste closing had de Tweede Joint Venture niet-opgenomen toegezegde kredietfaciliteiten ter beschikking voor een totaalbedrag van EUR 294,1 miljoen. De totale uitstaande leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden van VGP aan de Tweede Joint Venture bedroegen onmiddellijk volgend op de eerste closing in juli 2019 EUR 28,9 miljoen.

Eind juni 2019 had VGP contractuele toezeggingen voor de ontwikkeling van nieuwe projecten voor de Tweede Joint Venture voor een totaalbedrag van EUR 2,0 miljoen (verhoogd tot EUR 7,2 miljoen op het einde van oktober 2019). De totale resterende investeringskost om de ontwikkelingspijplijn van de Tweede Joint Venture te voltooien en waarvoor er op datum van dit Prospectus geen contractuele verbintenissen werden aangegaan, zal naar schatting tot EUR 15,6 miljoen bedragen, afhankelijk van verdere specificaties en vereisten van toekomstige huurders. De Groep en de Tweede Joint Venture streven ernaar om gemiddeld een closings per boekjaar te realiseren. Momenteel wordt er verwacht dat een tweede closing zal plaatsvinden eind juli 2020.

Ingevolge de JVO's zijn beide partijen overeengekomen om aanzienlijke beperkingen toe te passen op hun vermogen om de aandelen in de Joint Ventures 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 betrokken JVO aan te kopen. De Joint Venture Overeenkomsten voorzien tevens een *lockup*-periode van 5 jaar vanaf de initiële (startportefeuille) closingdatum van elke Joint Venture Overeenkomst tijdens dewelke VGP zijn aandelen in de Joint Ventures niet mag overdragen aan een andere partij dan aan haar eigen verbonden vennootschappen. Voorts bevatten de JVO's 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's passen 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's waaraan niet is tegemoetgekomen binnen de overeengekomen periode.

Hoewel de Joint Ventures als een joint venture zijn gestructureerd overeenkomstig IFRS 11 (en niet als een gezamenlijke verrichting), voorzien de Joint Venture Overeenkomsten in situaties waarin de gezamenlijke controle kan worden beëindigd, zoals bijvoorbeeld als 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 een Joint Venture die werden toegezegd in overeenstemming met de bepalingen van de betrokken 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 die Joint Venture van de voltooide activa, kapitaalsuitgaven in verband met herstellingen en onderhoud van dergelijke activa en de aankoopprijs voor enige toekomstig voltooide activa die deze Joint Venture zou verwerven of enige andere door Allianz

of VGP vereiste financiering in overeenstemming met de betrokken 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 Ventures 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 Ventures te genereren.

In het geval Allianz gehouden zou zijn om een Joint Venture te consolideren (bijvoorbeeld na een wijziging in boekhoudkundige regels of andere regelgeving) in zijn groep van vennootschappen, werd er uit hoofde van elke Joint Venture Overeenkomst overeengekomen dat Allianz het recht heeft om de bestaande schuldfinanciering in die Joint Venture 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 schuldenlast van die 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 de betrokken Joint Venture in dergelijk geval 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 Ventures 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 Ventures te genereren.

Vermits VGP optreedt als activabeheerder, ontwikkelingsbeheerder en als vastgoed- en huurbeheerder van de Joint Ventures, 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 Overeenkomsten m.b.t. het aanbieden van inkomsten genererende activa zou schenden, heeft Allianz het recht om alle beheersovereenkomsten met betrekking tot die Joint Venture met onmiddellijke ingang te beëindigen, om de betrokken Joint Venture Overeenkomst te beëindigen en/of om een calloptie uit te oefenen op alle aandelen die de Emittent in die Joint Venture aanhoudt tegen een betaling van een verlaagde aankoop prijs van 90% van de reële marktwaarde van deze aandelen. Het plaatsvinden van bovengenoemde gebeurtenis 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 Ventures te behouden. Ingevolge de Joint Venture Overeenkomsten mag VGP, die handelt als exclusief activabeheerder, ontwikkelingsbeheerder en beheerder van vastgoed en huurovereenkomsten

ten aanzien van de Joint Ventures, gedurende de duur van de betrokken Joint Venture Overeenkomst, niet toetreden tot een met die Joint Venture gelijkaardige en concurrerende joint venture en/of met die 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 een 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 Ventures niet worden gekwalificeerd 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 Ventures.

Verder moeten potentiële beleggers er noot van nemen dat de Joint Venture Overeenkomsten gesloten tussen de Emittent en Allianz onderworpen zijn aan verdere wijzigingen, of kunnen 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 Ventures wordt verwezen naar toelichting 9 van het Jaarverslag 2018 en toelichting 6 van de halfjaarlijkse resultaten van 2019.

3.2.3 Promotie

Op het einde van de eerste tienjarige periode van elke Joint Venture zal VGP recht hebben op een eenmalige promotie betaling. Deze promotie is gebaseerd op alle geldmiddelen vóór belastingen ontvangen van de betrokken 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 Ventures en hun 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 Ventures hebben 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 overeenkomsten 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 ontwikkelingsovereenkomsten, 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 Ventures 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 een hoger percentage projectkosten voor kleinere verbeteringen en een lager percentage projectkosten 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 haar 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 Ventures. Hoewel de Emittent geen enkele andere contractuele verplichtingen heeft naast de JVO's, de Vennootschap SPA van de Eerste JV, de Startportefeuille SPA van de Eerste JV, de Closing III SPA van de Eerste JV, de Closing IV SPA van de Eerste JV, de Closing V SPA van de Eerste JV, de Vennootschap SPA van de Tweede JV, de Startportefeuille SPA van de Tweede JV, de overeenkomsten van activabeheer, ontwikkelingsbeheer en vastgoedbeheer, heeft de Raad van Bestuur een conservatieve benadering aangenomen ten aanzien van de Joint Ventures derhalve bepaald dat de Emittent een constructieve verplichting heeft ten aanzien van de Joint Ventures

aangezien het goed functioneren van de Joint Ventures van materieel belang is voor de verwezenlijking van de verwachte meerwaarden. Gelet op de omvang van de portefeuille van de Joint Ventures, zal VGP alle nodige maatregelen nemen om te verzekeren dat zij, voor haar proportioneel aandeel in de Joint Ventures, ervoor zal zorgen dat de Joint Ventures zich steeds in een toestand zullen bevinden waarin alle verplichtingen kunnen worden nagekomen, inclusief deze in verband met de toegezegde kredietfaciliteiten die van tijd tot tijd aan elke Joint Venture ter beschikking worden gesteld. Dit houdt in dat uiteindelijk elke betaling die door een Joint Venture aan de Groep verschuldigd is, hetzij gedragen zal worden door de aandeelhouders van die Joint Venture, zijnde VGP en Allianz naar verhouding van hun deelnemingen, hetzij zal leiden tot de verwatering van VGP door Allianz overeenkomstig de bepalingen van de betrokken JVO of dat Allianz fondsen verstrekt aan de Joint Venture tegen gunstige interest- en terugbetalingsvoorwaarden. Op 30 juni 2019 vertoonden de "Beleggingen in joint ventures en verbonden vennootschappen" een positief saldo van EUR 298,7 miljoen.

3.2.8 Bankfinanciering

De activa van de Joint Ventures 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 Ventures. De Joint Ventures worden eerst gefinancierd door bankschulden. De financieringstekorten worden vervolgens gefinancierd door de aandeelhouders van de Joint Ventures via bijkomend eigen vermogen of bijkomende aandeelhoudersleningen naar verhouding van hun respectievelijke aandeelhouderschap (zoals uiteengezet in afdeling 3.2.9 van het onderhavige Deel VII (*Omschrijving van de Emittent*)).

Eerste Joint Venture

in EUR 1.000	30 juni '19	31 dec '18
Aandelenkapitaal (1)	577.084	466.415
Aandeelhoudersleningen van VGP	53.133	41.460
Aandeelhoudersleningen van AZ	48.335	37.739
Leningen voor Bouwwerkzaamheden en Ontwikkeling van VGP NV (2)	72.467	101.887
Bankschuld en financiële schulden op lange termijn (3)	691.857	600.376
Overige schulden	127.726	116.800
Totaal aandelenkapitaal en passiva (4)	1.570.602	1.364.677
Geldmiddelen en kasequivalenten (5)	(59.758)	(43.628)
Netto financiële schuld (incl. leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkelingen van VGP) (6) = (2) + (3) + (5)	704.566	658.635
Gearing Ratio (netto schuld/totaal eigen vermogen en passiva) (7)= (6):(4)	44,9%	48,3%

- Opmerking: (i) 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.
- (ii) het "aandelenkapitaal" omvat de minderheidsbelangen ten bedrage van EUR 20,3 miljoen op 30 juni 2019 en EUR 16,4 miljoen op 31 december 2018.

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 was aangevuld met een extra faciliteit van EUR 158,3 miljoen, op 27 april 2018 geregeld door CSOB. CSOB is de agent, bemiddelaar en enige uitlenende bank van de faciliteit die uitsluitend betrekking heeft op de financiering van de Tsjechische activa. Op 30 juni 2019 bedroegen de totale toegezegde kredietfaciliteiten EUR 293,1 miljoen. De uitstaande bedragen die werden opgenomen uit hoofde van de faciliteit bedroegen op 30 juni 2019 EUR 197,1 miljoen (EUR 162,6 miljoen op 31 december 2018). Het beschikbare niet-opgenomen bedrag uit hoofde van de faciliteiten bedroeg derhalve EUR 96,0 miljoen op het einde van juni 2019. Beide faciliteiten vervallen op 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 en Bemiddelaar van de faciliteit. Deze faciliteit werd verhoogd tijdens de maand april 2018 en op 30 juni 2019 bedroeg de toegezegde kredietfaciliteit EUR 617,0 miljoen. De uitstaande bedragen die werden opgenomen uit hoofde van de faciliteit bedroegen op 30 juni 2019 EUR 461,1 miljoen (EUR 408,0 miljoen op 31 december 2018). Het beschikbare niet-opgenomen bedrag uit hoofde van de faciliteit bedroeg derhalve EUR 156,0 miljoen op het einde van juni 2019. 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 2019 bedroeg de toegezegde kredietfaciliteit EUR 31,1 miljoen. Het uitstaande bedrag dat werden opgenomen uit hoofde van de faciliteit bedroeg op 30 juni 2019 EUR 27,0 miljoen (EUR 27,9 miljoen op 31 december 2018). Het beschikbare niet-opgenomen bedrag uit hoofde van de faciliteit bedroeg derhalve EUR 4,1 miljoen op het einde van juni 2019. De vervaldatum van de faciliteit is 26 mei 2026.

Alle kredietfaciliteiten worden gewaarborgd op een geografische basis, voornamelijk via een hypotheek gevestigd door elke uitlenende bank op de respectievelijke gefinancierde activa.

Op 30 juni 2019 werden op de balans (IFRS) van de portefeuille van de Eerste Joint Venture vastgoedbeleggingen (bestaande uit de afgewerkte projecten, in aanbouw zijnde projecten en ontwikkelingsgrond) geboekt ten bedrage van EUR 1.466,2 miljoen die in pand werden gegeven aan de banken.

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 72,5% getest op jaarbasis (31 december).

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

Op 31 december 2017, 31 maart 2018, 30 juni 2018, 30 september 2018, 31 december 2018, 31 maart 2019, 30 juni 2019 en 30 september 2019 waren er geen schendingen van convenanten. Op 30 september 2019 bedroeg de Lening/Waarderatio (louter gebaseerd op afgewerkte gebouwen) 57,5% (tegenover de limiet van de convenant van 72,5%), in vergelijking met 58,3% op 31 december 2018.

(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 die gelijk moet zijn aan of hoger dan 70%/75%, getest op jaarbasis (31 december).

De convenanten zijn berekend op een portefeuille-basis. De lening/waarderatio convenant zal progressief afnemen tot 65% over de loop van de eerste zes jaar van de faciliteit.

Op 31 december 2017, 30 juni 2018, 31 december 2018 en 30 juni 2019 waren er geen schendingen van convenanten. Op 30 september 2019 bedroeg de Lening/Waarderatio (louter gebaseerd op afgewerkte gebouwen) 52,7% voor de eerste faciliteit die de Tsjechische en Slowaakse afgewerkte activa dekt (in vergelijking met 52,6% op 31 december 2018) (vs. de convenantlimiet van 70%) en 56,9% voor de tweede faciliteit die de Tsjechische voltooide activa dekt (in vergelijking met 58,4% op 31 december 2018) (vs. de convenantlimiet 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 die gelijk moet zijn 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, 30 juni 2018, 30 september 2018, 31 december 2018, 31 maart 2019, 30 juni 2019 en 30 september 2019 waren er geen schendingen van convenanten. Op 30 september 2019 bedroeg de Lening/Waarderatio (louter gebaseerd op afgewerkte

gebouwen) 53,7% (vs. de convenantlimiet van 75%), in vergelijking met 59,9% op 31 december 2018.

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.

De volgende uitkeringen door de Tsjechische en Slowaakse dochtervennootschappen van de Eerste 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 voor beheersdiensten 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 Eerste 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 Eerste Joint Venture met het oog op de financiering van de ontwikkeling en/of constructie van nieuwe gebouwen door dergelijke dochtervennootschappen van de Eerste Joint Venture zonder enige beperking worden betaald alvorens dergelijke nieuwe gebouwen geherfinancierd zijn door CSOB.

De dochtervennootschappen van de Eerste 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 van de Eerste Joint Venture 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 voor beheersdiensten 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 Eerste 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 Eerste Joint Venture met het oog op de financiering van de ontwikkeling en/of constructie van nieuwe gebouwen door dergelijke dochtervennootschappen van de Eerste Joint Venture zonder enige beperking worden betaald.

Tweede Joint Venture

Voor de Spaanse, Oostenrijkse, Italiaanse en Duitse activa werd in juli 2019 een initiële faciliteit bekomen van EUR 340,0 miljoen bij de bank Aareal Bank AG. Aareal Bank AG is de agent, bemiddelaar en enige uitlenende bank van de faciliteit. Op 30 september 2019 bedroeg de toegezegde kredietfaciliteit EUR 339,7 miljoen. Het uitstaande bedrag dat werden opgenomen uit hoofde van de faciliteit bedroeg op 30 september 2019 EUR 51,6 miljoen. Het beschikbare niet-opgenomen bedrag uit hoofde van de faciliteit bedroeg derhalve EUR 288,1 miljoen op het einde van september 2019. De vervaldatum van de faciliteit is 31 mei 2029.

Voor de Roemeense activa werd een initiële faciliteit bekomen van EUR 34,0 miljoen bij Raiffeisen Bank International AG. Raiffeisen Bank International AG is de agent en Raiffeisen Bank International AG en Raiffeisen Bank S.A. (Roemenië) zijn de uitlenende banken van de faciliteit. Het uitstaande bedrag dat werden opgenomen uit hoofde van de faciliteit bedroeg op 30 september 2019 EUR 27,8 miljoen. Het beschikbare niet-opgenomen bedrag uit hoofde van de faciliteit bedroeg derhalve EUR 6,0 miljoen op het einde van september 2019. De vervaldatum van de faciliteit is 30 mei 2024.

De kredietfaciliteiten toegekend door Aareal Bank worden gewaarborgd op een portefeuille-basis en voornamelijk via een hypotheek op alle activa. De kredietfaciliteit van Raiffeisen Bank wordt gewaarborgd op een geografische basis waarbij enkel Roemeense gefinancierde activa worden gewaarborgd ten gunste van Raiffeisen Bank.

De toepasselijke convenanten zijn de volgende:

- (i) Oostenrijkse en Spaanse activa

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

- Rendement op Schuld moet gelijk zijn aan of hoger dan 6,00%, getest op kwartaalbasis (31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december); en
- De verhouding tussen lening en waarde moet gelijk zijn aan of hoger dan 75,0%, getest op kwartaalbasis (31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december);

De convenanten zijn berekend op een portefeuille-basis. Vanaf de vierde verjaardag van de kredietfaciliteit zal de Rendement/Schuld-ratio toenemen tot 6,50% en zal de verhouding tussen lening en waarde dalen tot 70%. Op 30 september 2019 bedroeg de Rendement/Schuld-ratio 7,3% (vs. de convenantlimiet van 6,00%) en bedroeg de verhouding tussen lening en waarde (louter gebaseerd op afgewerkte gebouwen) 59,2% (vs. de convenantlimiet van 75,0%).

(ii) Roemeense activa

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

- Dekkingsgraad voor Schuldaflissing gelijk aan of hoger dan 120%, getest op een halfjaarlijkse basis (30 juni en 31 december); en
- Lening/waarde-ratio gelijk aan of hoger dan 60%, getest over een jaar op halfjaarlijkse basis (30 juni en 31 december).

De convenanten zijn berekend op een portefeuille-basis. Op 30 september 2019 bedroeg de Dekkingsgraad voor Schuldaflissing 146,9% (vs. de convenantlimiet van 120,0%) en bedroeg de verhouding tussen lening en waarde (louter gebaseerd op afgewerkte gebouwen) 57,1% (vs. de convenantlimiet van 60,0%).

De bovenvermelde ratio's worden als volgt berekend:

(i) Voor de Oostenrijkse en Spaanse activa:

- Rendement op schuld betekent: (A) het netto bedrijfsresultaat van de Vastgoedportefeuille als percentage van (B) de som van (i) alle Portefeuille Leningen verminderd met (ii) het aftrekbedrag dat elk bedrag is onder een depositoreserve of een afgesloten geldrekening.
- De verhouding tussen lening en waarde betekent de som van alle Portefeuille Leningen, verminderd met het aftrekbedrag dat elk bedrag is onder een depositoreserve of een afgesloten rekening, gedeeld door de waarde op de open markt zoals gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige.

(ii) Voor de Roemeense activa:

- Betekent de Dekking voor Schuldaflissing, met betrekking tot een bepaalde berekeningstermijn, het EBIDTA-bedrag verminderd met de betaalde

inkomstenbelasting en verminderd met de Kapitaaluitgaven (behalve voor Kapitaaluitgaven waarbij Eigen Vermogen wordt gebruikt), als een percentage van de som van de Schuldaflossing tijdens die berekeningstermijn.

- Lening/waarderatio betekent de totale openstaande leningen gedeeld door de waarde op de open markt zoals gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige.

De dochtervennootschappen van de Tweede Joint Venture die activa aanhouden in Oostenrijk en Spanje mogen, ingevolge de Aareal Bank kredietfaciliteit alle fondsen uitkeren die overblijven nadat ze hun contractuele verbintenissen ten aanzien van de geldverstrekkers hebben uitgevoerd en op voorwaarde dat (i) geen wanprestatie blijft voortduren of zou voortvloeien uit de betaling en (ii) de verhouding tussen lening en waarde ten minste 5% lager is dan het contractueel overeengekomen minimum.

De dochtervennootschappen van de Tweede Joint Venture die activa aanhouden in Roemenië mogen, ingevolge de Raiffeisen Bank kredietfaciliteit alle fondsen uitkeren, onder voorwaarde dat de voorgestelde betaling zal worden gedaan van Overtollige Geldmiddelen, bepaald in overeenstemming met de kredietfaciliteit en dat (i) geen Wanprestatie heeft plaatsgevonden en voortduurt op het ogenblik van de voorgestelde betaling, (ii) de Reserverekening voor Schuldaflossing volledig gefinancierd is, en (ii) de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing niet minder bedraagt dan 120%.

3.2.9 Aandeelhoudersleningen

De Aandeelhouders hebben de aandeelhoudersleningen verstrekt in verhouding tot hun totale belangen in de Joint Ventures.

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.

Eerste Joint Venture

Voor projectvennootschappen van de Eerste Joint Venture 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 van de Eerste Joint Venture zal VGP 50% van de aandeelhoudersleningen verstrekken en zal Allianz hen respectievelijke 50% aandeelhoudersleningen toekennen.

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

Op 30 september 2019 bedroegen de openstaande aandeelhoudersleningen die door VGP aan de Eerste Joint Venture zijn verstrekt EUR 126,5 miljoen (EUR 125,6 miljoen op het einde van juni 2019) waarvan (i) EUR 48,8 miljoen verstrekt aan VGP European Logistics S.à r.l. (EUR 25,6 miljoen op 30 juni 2019), (ii) EUR 4,8 miljoen verstrekt aan de activavennootschappen die voor 5,1% rechtstreeks worden aangehouden door VGP (ongewijzigd t.o.v. 30 juni 2019), en (iii) EUR

72,8 miljoen ontwikkelings- en constructieleningen ter financiering van de ontwikkelingsprojecten (EUR 72,5 miljoen op 30 juni 2019).

Tweede Joint Venture

VGP en Allianz verstrekken elk 50% van de aandeelhoudersleningen die vereist worden door de Tweede Joint Venture ter financiering van diens activa.

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

Op 30 september 2019 bedroegen de openstaande aandeelhoudersleningen die door VGP aan de Tweede Joint Venture zijn verstrekt EUR 35,9 miljoen (EUR 34,9 miljoen onmiddellijk na de eerste closing op 30 juli 2019) waarvan (i) EUR 5,6 miljoen verstrekt aan VGP European Logistics S.à r.l. (EUR 5,6 miljoen op 31 juli 2019), en (ii) EUR 30,3 miljoen ontwikkelings- en constructieleningen ter financiering van de ontwikkelingsprojecten (EUR 28,9 miljoen op 31 juli 2019).

3.3 Relatie met de Verbonden Vennootschap

VGP MISV Comm. VA 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 (“**VGP MISV incentive plan**”) waarbij de bestaande aandeelhouders VM Invest NV en Little Rock SA oorspronkelijk een aantal VGP Gewone Aandelen hebben overgedragen die 5% vertegenwoordigen van het totaal aantal Gewone Aandelen in VGP aan VGP MISV, een commanditaire vennootschap gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen als beherend vennoot. Tijdens de tweede helft van 2018 en na het verstrijken van de lock-up periode van 5 jaar hebben bepaalde leden van het VGP-team hun respectievelijke VGP MISV aandelen verkocht aan VGP NV. Op 30 juni 2019 bezat de Vennootschap 79,91% van de VGP MISV aandelen. Vanaf 2019 werd het resterende VGP MISV incentive plan beschouwd als een in geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerd plan waarvoor een aanpassing van het eigen vermogen van EUR 8,4 miljoen werd geboekt ter weerspiegeling van de totale cash lay-out van VGP NV als deze laatste de resterende 20,09% van de VGP MISV aandelen zou verwerven. Er wordt voorzien dat dit plan over de volgende 3 jaar geleidelijk aan zal uitdoven.

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.

4 Profiel van de VGP Groep

4.1 Activiteiten

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.

4.1.1 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 eveneens 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 haar *inhouse* juristen.

De Groep heeft 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.

4.1.2 Concept en ontwerp

VGP past strikte richtlijnen toe op het ontwerp van haar 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 layout, afwerking) worden aangebracht overeenkomstig de vereisten van de huurders. Het ontwerp en 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.

4.1.3 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, de Slowaakse Republiek en Hongarije, 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 momenteel 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.

4.1.4 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, verpakking 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.

4.1.5 Portefeuille: verstrekte ondersteunende diensten

(i) Diensten van vastgoedbeheer en activabeheer

Vastgoedbeheerdiensten worden uitsluitend verstrekt aan de eigenportefeuille van de Groep en aan Joint Ventures, waarbij de respectievelijke vastgoedbeheervenootschap van de Groep verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Daarenboven identificeert, controleert en beheert de vastgoedbeheerder, namens de Groep of de Joint Ventures, de relatie met derde leveranciers.

Als onderdeel van de aangeboden diensten, voeren de VGP vastgoedbeheerbedrijven 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 Ventures en hun dochtervennootschappen, evenals voor de dagelijkse samenwerking met de huurders.

De activabeheerdiensten strekken tot het verlenen van advies en aanbevelingen aan de Joint Ventures en hun dochtervennootschappen over het beheer en de strategie van de activa van de Joint Ventures, waardoor de waarde van de activa van de Joint Ventures wordt bevorderd. 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 portefeuillebehoeften 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 vermogensbeheerdiensten worden verstrekt door de dochtervennootschap 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 betrokken Joint Venture, aangepast voor eventuele toekomstige kapitaalbrengen / uitkeringen.

(ii) Facility Managementdiensten

Facility Managementdiensten worden uitgevoerd in de Tsjechische Republiek en in Duitsland door daartoe specifiek toegewijde teams die gericht zijn op het beheer van de gepaste en ongestoorde werking van de gebouwen en die alle handelingen verrichten zoals onderhoudsdiensten, afvalbeheer en het onderhoud van de tuinen die nodig zouden kunnen zijn.

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 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 waardeestroom 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.

De structurele factoren zoals e-commerce en de herstructurering van de toeleveringsketens blijven de logistieke markten wereldwijd ondersteunen, met een verhoogde opname die de leegstaniveaus naar een historisch dieptepunt brengt. Het leasing momentum zal naar verwachting sterk blijven, zij het vertragend ten opzichte van recente recordniveaus, wat de huurprijzen voor de rest van 2019 zou moeten blijven aandrijven. (Bron: *Global Market Perspective – augustus 2019, Jones Lang LaSalle*)

Afgezien van enkele driemaandelijks verschillen, blijft de professionele vraag naar logistieke ruimte in Europa sinds 2013 sterk toenemen. In Q1 van 2019 was de geboekte bezettingsgraad echter 28% lager dan het vorige kwartaal en 15% lager dan hetzelfde kwartaal in 2018, maar het is op dit ogenblik niet duidelijk of dit een eenmalige afname of een algemene afname van de vraag is. Hoewel bepaalde afnames van de vraag geen verrassing zou moeten zijn rekening houdende met de matiging van de economische groei van verschillende belangrijke Europese economieën, blijven structurele factoren de vraag naar magazijnen, waaronder e-commerce sterk ondersteunen. (Bron: *Global Market Perspective – augustus 2019, Jones Lang LaSalle*)

Aan de aanbodzijde, bevindt het leegstandniveau voor alle logistiek in Europa zich nog steeds op een historisch dieptepunt, aan ongeveer 4,5%, wat zowel de krachtige opname en relatief beperkte speculatieve ontwikkeling over de recente jaren weerspiegelt. De meeste nieuwe over de recente jaren afgewerkte magazijnruimten werden op maat gebouwd, eerder dan speculatieve ontwikkeling. (Bron: *Global Market Perspective – augustus 2019, Jones Lang LaSalle*)

VGP is actief in Duitsland, Spanje, Italië, Nederland, Portugal 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: de Slowaakse Republiek, 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 de loop van het jaar 2019 werd de Groep actief in Portugal.

Investerings in Duits commercieel vastgoed (nl. kantoren, retail, logistiek, hotels en alternatieve/andere gebouwen) bereikten in 2018 een volume van iets meer dan EUR 55 miljard. Investerings in Spaans commercieel vastgoed piekten in 2017 op EUR 11,5 miljard. Het totale

transactievolume is in 2018 afgenomen met 9,5% jaar-op-jaar. Investerings in Italiaans commercieel vastgoed bereikten EUR 8,7 miljard in 2018. Investerings in Portugees commercieel vastgoed bereikten een volume van om en bij de EUR 3,3 miljard, het hoogste volume dat ooit werd geregistreerd. Investerings in Nederlands commercieel vastgoed piekten in 2017 op bijna EUR 18,4 miljard en het totale investeringsvolume daalde met bijna 30% in 2018. (Bron: 2018 Industrial Report CEE & Western Europe – februari 2019, Jones Lang LaSalle)

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.

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

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.

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.

4.2.1 De logistieke vastgoedmarkt in Duitsland¹

(i) Economisch overzicht

De heropleving van de Duitse investeringsmarkt bleef in 2018 voortduren en is nu het tiende jaar ingegaan in 2019. Gelet op de opwaartse kracht die de markt gedurende de laatste 3 maanden van het jaar heeft vertoond en de verwezenlijking van enkele grootschalige transacties, kan men stellen dat 2018 een uitzonderlijk investeringsjaar was. Naast de mega-transacties, hebben enkele andere noemenswaardige activiteiten eveneens bijgedragen aan deze ontwikkeling. Het transactievolume neemt sinds 2010 gestaag toe en 2018 bleek een nieuw recordjaar te zijn, ten minste op de markt van commercieel vastgoed. Dit marktsegment was goed voor een transactievolume van EUR 60,3 miljard, dat sinds 2010 verdrievoudigd is en steeg met 6% in vergelijking met 2017.

Ondanks de huidige geopolitieke onzekerheden, blijft de vraag naar vastgoed in 2019 hoog. De tendens naar een gematigde daling van het rendement voor topproducten op

¹ Bron: Jones Lang LaSalle, 2018 Industrial Report CEE & Western Europe - februari 2019.

toplocaties van activaklassen met de hoogste transactievolumes lijkt tijdens het vierde kwartaal van 2019 te blijven voortduren. Het gemiddelde rendement van top kantoren voor de zeven bolwerken bedroeg 3,11%. Dit is een lichte daling in vergelijking met het vorige kwartaal en 16 basispunten lager als men vergelijkt op een periode van 12 maanden. In 2019 wordt verwacht dat de rendementen op dit niveau zullen blijven. Het sterkste momentum in termen van ontwikkeling van rendement blijft echter evident in het segment van logistiek vastgoed. De bloeiende online retailsector en de positieve toekomstperspectieven ervan trekken buitenlandse investeerders aan naar deze activaklasse. Op het einde van 2018 bedroeg het toprendement 4,1%. Dit is 60 basispunten lager dan op het einde van 2017. Echter, in de loop van 2019 wordt een verdere daling tot goed onder de 4,00% verwacht.

In combinatie met de toegenomen huur, werd voor kantooreigendommen opnieuw een tweecijferige toename van de kapitaalherwaardering geregistreerd in 2018. Voor de zeven vastgoed bolwerken samen, bedroeg de stijging van de kapitaalwaarde 12%, in vergelijking met een gemiddelde groei van 15,5% over de vorige drie jaar. In 2019 zal de groei naar verwachting afnemen tot ongeveer 4% wegens de stabielere rendementen.

Met betrekking tot winkelstraten in stadscentra is de sterke waardestijging van de voorbij jaren reeds over. Voor 2018 werd slechts een groei van 3% geregistreerd. Voor het grootste deel zullen de huurprijzen en waarderingen in waarde in 2019 naar verwachting stagneren. De vraag zal meer dan ooit gericht zijn op speciaalzaken met discounters of foodretailers als huurders. Aangezien de vraag hier wezenlijk hoger zal zijn dan het beschikbare aanbod - top rendementen in dit segment zouden in 2019 nog licht kunnen afnemen - bedroegen deze 4,50% op het einde van 2018. Shoppingcenters vormen het eerste segment waarin het top rendement opnieuw steg, en dit voor het eerst sinds eind 2010. Op het einde van 2018 bedroeg het rendement 4,10%. Dit is 20 basispunten boven de laagste waarde van de laatste 4 kwartalen.

(ii) Toonaangevende logistieke gebieden

Duitsland is de grootste economie in Europa en de tweede grootste uitvoerder ter wereld. Het wordt wereldwijd ook gerangschikt op de eerste plaats in termen van de algehele "logistieke prestaties" volgens de World Bank's Logistics Performance Index (2018). Met de uitbreiding naar het oosten van de EU, werd Duitsland zelfs nog centraler gepositioneerd binnen Europa en geniet het van de geografische locatie en van de uitstekende wereldwijde connectiviteit.

De logistieke locaties in Duitsland zijn sterk gefragmenteerd. Traditioneel bevinden de belangrijkste markten zich rond: (i) Hamburg, voornamelijk gedreven door de haven, de tweede grootste container zeehaven van Europa, (ii) Frankfurt-Rhein Main, gedreven door vrachtactiviteiten rond de luchthaven evenals de grote klantenbasis in het grootstedelijk gebied, (iii) Ruhrgebied & Düsseldorf-Cologne corridor, waar nog veel fabrieken zijn, (iv) München, gericht op de hightech sector en (v) Berlijn, de nationale hoofdstad. Er zijn tevens verschillende kleinere locaties die pas tijdens de laatste jaren zijn ontstaan zoals het gebied Kassel/Bad Hersfeld (het meest centrale gebied in Europa) en Leipzig/Halle (dat geniet van luchthavenontwikkeling) - wat een grotere beschikbaarheid van ontwikkelingssites biedt, in combinatie met lagere grondprijzen en lagere huurwaarden. Andere kleinere regionale markten zijn het gebied Rhein-

Neckar, Hannover/Brunswick, Stuttgart/Heilbronn, Osnabrück/Münster, Nuremberg, Erfurt, Bremen en Mönchengladbach. In de komende jaren zou JadeWeserPort container zeehaven ook een versnelling van de lokale activiteit kunnen ondervinden aangezien het gebied beperkingen in transportinfrastructuur en initiële voorzichtigheid van de bezetter kan overwinnen.

(iii) Opname van logistieke ruimte

In 2018 vertoonde de magazijnmarkt in Duitsland een nieuw record met een opnamegraad van meer dan 6.600.000 m², waaronder units van meer dan 5.000 m². Dit is 9% meer dan vorig boekjaar (2016) en 13% meer dan een licht lager 2017. Dit is steeds 24% meer dan het gemiddelde over 5 jaar. Het aandeel van de totale opname die toe te schrijven is aan verhuur bedroeg 64% (+7% jaar-op-jaar). De opname door eigenaar-gebruikers steeg met 18%.

De opname in de Big 5 agglomeraties (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München) bedroeg ongeveer 1.500.000 m² in 2018. Dit is 4% meer dan het vorige record in 2016 en 20% meer dan het gemiddelde over 5 jaar.

In 2018 werd de hoogste opname in de Big 5 geregistreerd in de regio Frankfurt met ongeveer 500.000 m². Dit werd gevolgd door de regio Hamburg met 315.000 m². Beide regio's bevonden zich op hetzelfde niveau in vergelijking met vorig jaar. De sterkste groei werd opgemerkt in de regio München (49%), gevolgd door Berlijn en Düsseldorf (respectievelijk 13%). In Berlijn vonden eveneens de 3 grootste deals plaats met de Big 5 agglomeraties: Chef Culinar, DHL en sportretailer Decathlon huurden elk om en bij de 40.000 m² in projectontwikkelingen in Ludwigsfelde aan de zuidrand van Berlijn.

Een opname van ongeveer 5.100.000 m² werd geregistreerd in gebieden buiten de Big 5 agglomeraties (hierna "regionale benutting" genoemd), waardoor de drempel van 5 miljoen m² voor het eerst werd overschreden. Dit was 14% meer dan de totale opname van vorig jaar en 26% meer dan het gemiddelde over 5 jaar.

De opname die toe te schrijven is aan verhuur steeg met 9% jaar-op-jaar en de benutting door eigenaars-gebruikers steeg met 21%. Ongeveer 80% van alle opname vond plaats in nieuw gebouwde eigendommen en projectontwikkelingen en 95% van de benutting vond plaats in ruimtes met een omvang van ≥ 50.000 m². Drie van de vier grootste deals van het jaar werden in het eerste kwartaal geregistreerd: XXXLutz legde de eerste steen voor zijn nieuwe e-commerce logistiek centrum te Erfurter Kreuz, waar ongeveer 200.000 m² logistieke ruimte zal worden afgewerkt tegen 2022. Een groot logistiek centrum van ongeveer 114.000 m² is in aanbouw voor Amazon in Oelde en meer dan 100.000 m² is in aanbouw voor de logistieke onderneming Hammer in Inden, dichtbij Eschweiler. Op het einde van 2018 zijn de werkzaamheden van een logistiek centrum van ongeveer 100.000 m² aangevat voor Amazon in Sülzetal, dichtbij de stad Magdeburg.

De hoogste regionale opname vond plaats in het Ruhrgebied met ongeveer 574.000 m², gevolgd door de regio Leipzig/Halle (ongeveer 300.000 m²) en de regio RheinNeckar (275.000 m²) op de tweede en derde plaats. De statistieken over de opname buiten de Big 5 agglomeraties werden gedomineerd door de distributie/logistieke sector met 1.900.000 m² (38%), gevolgd door productiebedrijven met ongeveer 1.600.000 m²

(31%) en retailbedrijven met ongeveer 1.300.000 m² (waarvan ongeveer 615.000 m² in de e-commerce sector).

(iv) Evolutie van huurniveaus

De levering van moderne logistieke ruimte op korte termijn bleef afnemen in de Big 5 agglomeraties. Ongeveer 905.000 m² logistieke ruimte werd in 2018 afgewerkt, waarvan slechts 23% nog beschikbaar was op het ogenblik van de voltooiing. Ongeveer 580.000 m² is momenteel in aanbouw in de Big 5, waarvan slechts iets minder dan 1/3 nog niet verhuurd is. Het grootste deel van de momenteel in aanbouw zijnde ruimte (46%) is gelegen in de regio Frankfurt.

De tophuurprijzen in Duitsland waren redelijk veerkrachtig tijdens de recessie van 2009 en de daaropvolgende financiële crisis in de eurozone. Dit gezegd zijnde, na enige groei in 2011, is de verdere huurgroei fragmentarisch gebleven.

Binnen de Big 5 agglomeraties bleven de verhuringen in Düsseldorf en Frankfurt sinds 2011 onveranderd. Elders stegen de tophuurprijzen in Berlijn met 6,4% in 2016 en nogmaals met een significante 10% in 2018. Hamburg registreerde een toename van de verhuur met 3,6% 2018, voor het eerst na 2011. Duitslands' meest expansieve markt, München, registreerde gedurende verschillende jaren een toename van de verhuur sinds 2011 en de verhuur steeg in 2018 nogmaals met 5,2%.

Verhuurniveaus zullen naar verwachting blijven stijgen over alle Big 5 agglomeraties, waarbij de geschatte jaarlijkse groei over de volgende 4 jaar het sterkst zal zijn in Hamburg met 1,4%, gevolgd door Frankfurt (1,3%), München (1,0%), Düsseldorf (0,9%) en Berlijn (0,6%).

(v) Huidig en toekomstig logistiek aanbod

De schattingen van logistieke leegstand in Duitsland zijn historisch laag. De aanhoudende sterke vraag van gebruikers over de vorige jaren dwong de geschatte leegstand onder de grens van 4% in 2016. Sindsdien bleef de leegstand op dat niveau.

De aanhoudende lage leegstandsniveaus worden duidelijk weerspiegeld in de hoge mate van opname van ruimtes die op maat worden gemaakt.

In het begin van 2019, was er ongeveer 4.000.000 m² nieuwe ruimte in ontwikkeling in Duitsland, waarvan minder dan 200.000 m² speculatief was. Ten gevolge hiervan wordt verwacht dat de leegstandsniveaus in Duitsland op het huidige lage niveau zullen blijven.

Gezien de verwachtingen van de voortdurende sterke opname in combinatie met een lage leegstandgraad, verwacht Jones Lang LaSalle een sterke ontwikkelingsactiviteit. De beschikbaarheid van grond voor nieuwe magazijnontwikkelingen, zowel op *brownfield* als *green field* locaties, blijft in Duitsland afnemen. Dit stimuleert projectontwikkelaars in toenemende mate om grondbanken op te bouwen op lange termijn strategische locaties. Verschillende gemeenten vereisen echter dat details over de eindgebruiker worden bekendgemaakt, waaronder de verwachte inkomsten uit belastingen en het geplande aantal werknemers, nog voor de grond werd verkocht. De ontwikkelaar moet doorgans garanderen dat ten minste 25 nieuwe jobs per hectare grond worden gecreëerd. Voeg hieraan het toenemende ruimtetekort en de stijgende constructiekosten toe en er moet worden tegemoetgekomen aan grotere uitdagingen voor de ontwikkeling van nieuwe logistieke ruimte. (Bron: Jones Lang LaSalle)

4.2.2 De logistieke vastgoedmarkt in Spanje¹

(i) Economisch overzicht

De Spaanse economie blijft presteren boven het gemiddelde in de eurozone en lijkt in het laatste kwartaal van 2018 te zijn versneld. De binnenlandse vraag blijft de belangrijkste groeimotor, maar een verbetering in de externe sector werd tevens wargenomen eind 2018. Oxford Economics voorspelt een groei van het BBP in 2018 tot 2,5%, maar het verwacht een iets langzamere 2,3% in 2019.

De inflatie daalde in november tot 1,7% ten gevolge van de scherpe daling van de olieprijsen. Ondanks een geleidelijke prijsstijging van basisgoederen, wordt volgens Oxford Economics verwacht dat de lagere energiekosten de algemene inflatie in 2019 zwak zullen houden, met een gemiddelde van 1,3% (na een geschatte 1,3% in 2018). De Consumer Confidence Index (CCI) bedroeg 90,8 punten in December. Dit is 0,5 lager dan de vorige maand. De CCI van eind 2018 was het tweede laagste punt van het jaar en de laagste waarde die werd geregistreerd tijdens de laatste twee jaar.

Investerings in Spaans commercieel vastgoed (kantoren, retail, logistiek, hotels en alternatieve/andere gebouwen) piekten in 2017 met EUR 11,5 miljard. Het totale transactievolume is in 2018 afgenomen met 9,5% jaar-op-jaar. Dit werd veroorzaakt door een significante daling van meer dan 50% van de hotelinvesteringen, terwijl de kantoor-, retail- en industriële/logistieke activa, in 2018, jaar-op-jaar, een verdere groei zagen, zij het op kleine schaal.

Na 5 jaar van voortdurende krimp in het rendement, krompen de rendementen tijdens 2018 nogmaals met 25 basispunten in het segment van de kantoren en met 50 basispunten in het segment van de logistieke activa. Ondertussen, als we kijken naar retail activa, bleven de rendementsniveaus ongewijzigd in het segment van de winkelunits en maakten deze hun eerste uitgaande beweging sinds 2009 in het segment van de shoppingcenters, met een stijging van 25 basispunten in vergelijking met een jaar eerder.

De totale industriële en logistieke investeringsvolumes bereikten EUR 1,7 miljard in 2018. Dit betekende een andere wezenlijke stijging van 48% jaar-op-jaar ten opzichte van het vorige record dat in 2017 werd behaald. Spanje was inderdaad een van de slechts vier belangrijke Europese markten waar vorig jaar voortdurende groei van investeringsvolumes werden geregistreerd.

De totale transactievolumes werden gedreven door een aantal portefeuilledeals, goed voor 1/3 van het totale jaarlijkse investeringsvolume. De twee grootste waren beiden goed voor meer dan 100 miljoen elk en werden beiden aangekocht met kapitaal afkomstig van over de hele wereld.

Top logistieke rendementen bleven in de loop van het jaar krimpen. Rendementen krompen met 60 basispunten tot 5,25% in Barcelona, wat de sterkste rendementskrimp betekent over alle Europese logistieke markten. De rendementen bleven krimpen met 50 basispunten in Madrid, in vergelijking met een jaar eerder, en sloten 2018 af met 5,00%.

¹ Bron: Jones Lang LaSalle, 2018 Industrial Report CEE & Western Europe - februari 2019.

(ii) 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.

(iii) Opname van logistieke ruimte

De aanhoudende sterke opname-activiteit in Spanje in 2018 werd gedreven door een gezonde economische groei en steeds meer gebruikers die hun toeleveringsketen toekomst-bestendig willen maken door te verhuizen naar geschikte logistieke faciliteiten. In totaal werd 2.200.000 m² logistieke ruimte in 2018 benut. Dit was 25% hoger dan vorig jaar en voor het eerst werd de grens van 2 miljoen m² overschreden.

Madrid bleef de marktleider, goed voor meer dan 40% van de totale opname (meer dan 900.000 m²) in 2018. De sterkste jaar-op-jaar groei werd echter bereikt in Barcelona, waar de totale opname steeg tot meer dan 650.000 m² in 2018. Dit vertegenwoordigt een stijging van 43% jaar-op-jaar, in vergelijking met een groei van slechts 15% in Madrid.

Het is niet verwonderlijk dat 3PL's en logistieke vennootschappen de totale opname van het vorige jaar leidden, goed voor bijna 50% van de totale opname. Retailvennootschappen volgden met 18% van het totaal, terwijl productiebedrijven een beperkte 9% behaalden. Het waren deze laatsten echter die de steilste groei op jaarbasis registreerden en het bedrag van opname van ruimte in 2018 bijna verdubbelden ten aanzien van het vorige jaar. Ondertussen zijn units die specifiek benut worden voor e-fulfilment (met inbegrip van alle gebruikerssegmenten) goed voor 8% van het totaal. Hoewel de totale opname van e-fulfilment ruimte meer dan gehalveerd was in 2018 ten opzichte van een sterk 2017 waarin dit segment 21% vertegenwoordigde van de totale jaarlijkse benutting, lag deze slechts licht onder het Europese gemiddelde (10%), wat de blijvende actieve vraag naar dergelijke ruimte benadrukt.

(iv) Evolutie van huurniveaus

De huurprijzen van logistieke toplocaties stegen met 5% in 2018 op jaarbasis in Madrid, en na stabiele niveaus in 2017 en een daling van 5,3% in 2016. Ondertussen bleven de verhuringen sedert 2015 ongewijzigd in Barcelona, die jaar-op-jaar stegen met 3,8%. Dientengevolge bedroegen de top huurprijzen op het einde van 2018 EUR 81,00/m²/jaar in Barcelona en EUR 63,00/m²/jaar in Madrid. Als men vooruitblik, wordt verwacht dat de huurprijzen van logistieke toplocaties een verdere groei zullen vertonen in 2019, geleid door Madrid, waar de verhuringen in 2019 potentieel zouden kunnen stijgen tot meer dan 4% op jaarbasis, terwijl dit jaar voor top logistieke verhuringen in Barcelona een groei wordt verwacht met minder dan 1%.

(v) Huidig en toekomstig logistiek aanbod

Op het einde van 2018 bereikten de onmiddellijk beschikbare functionele logistieke ruimtes in Spanje een historisch dieptepunt. De totale leegstandsgraad voor Spanje daalde tot 3,5%, een vermindering met ongeveer 14% ten opzichte van 2013. Leegstaande logistieke ruimten waren het laagst in Barcelona op het einde van 2018, met 3,1% terwijl het in Madrid 3,8% bedroeg.

Als men kijkt naar het toekomstig aanbod, was er begin 2019 ongeveer 1.700.000 m² nieuwe logistieke ruimte in aanbouw. Bijna 60% van de totale in aanbouw zijnde ruimte was toe te schrijven aan speculatief gebouwde ruimte. Op de Spaanse markt wordt momenteel het hoogste niveau aan speculatieve ontwikkeling geregistreerd over alle belangrijke Europese markten, zowel in werkelijke vierkante meter als het aandeel speculatieve ruimte die ontwikkeld wordt, in vergelijking met de totale nationale in aanbouw zijnde ruimte, hoewel iets lager is dan vorig jaar.

De meeste speculatief gebouwde units die op de markt werden gebracht in 2018 werden snel benut dankzij de aanhoudende sterke vraag van gebruikers. Hoewel we verwachten dat de vraag van de gebruikers in 2019 sterke niveaus zal blijven behouden, gedreven door de aanhoudende aanpassing van de toeleveringsketen aan e-commerce, zou de algemene wereldwijde economische vertraging en de neerwaartse risico's ten gevolge van de geopolitieke onzekerheid (in het bijzonder het risico van stijgende handelstarieven en sterke speculatieve ontwikkelingsactiviteiten) kunnen leiden tot een stijging van de leegstandgraad in 2019.

4.2.3 De logistieke vastgoedmarkt in Nederland¹

(i) Economisch overzicht

De Nederlandse economie blijft presteren boven het gemiddelde in de eurozone. Volgens Oxford Economics, zou het de groei van het BBP in 2018 binnenkomen op een sterke 2,6%. Hoewel Oxford Economics haar 2019 prognose heeft verhoogd, wordt verwacht dat de groei van het BBP niettemin zal vertragen rond 1,8%.

Over het algemeen zouden de binnenlandse expansiepijlers echter grotendeels intact moeten blijven. Na een sterke stijging van 2,5% in 2018, wordt verwacht dat de particuliere consumptie zal vertragen maar nog steeds een sterke 1,6% groei op jaarbasis zal registreren. De loonstijging zou tevens sterk blijven, wat de verdere toename van de koopkracht ondersteunt, hoewel dit enigszins zal worden gecompenseerd door een stijging van de btw en energiebelastingen. De exportgroei zou zich tevens moeten herstellen na een moeilijk jaar 2018, met een stijging van 3,5% in 2019.

Investerings in Nederlands commercieel vastgoed (kantoren, retail, logistiek, hotels en alternatieve/andere gebouwen) piekten in 2017 aan ongeveer EUR 18,4 miljard en een stijging van meer dan 80% op jaarbasis, veroorzaakt door een aanzienlijke stijging in kantoor- en retail-investeringen. Totale investeringsvolumes daalden met bijna 30% in 2018 aangezien zowel de segmenten van de kantoren en retail vorig jaar aanzienlijk

¹ Bron: Jones Lang LaSalle, 2018 Industrial Report CEE & Western Europe - februari 2019.

lagere volumes vertoonden, terwijl de hotelinvesteringen op jaarbasis ook lager waren. Anderzijds bleven industriële en logistieke investeringen in 2018 op jaarbasis stijgen.

Top rendementen in Nederland bleven in 2018 over bijna alle marktsegment krimpen, behalve voor winkelunits die ongewijzigd bleven. Top logistieke rendementen krompen in 2018 op jaarbasis met 40 basispunten en bevinden zich met 4,50% nu onder de top rendementen voor shoppingcenters (4,50) in Nederland. Nederland is de enige grote Europese markt waar we momenteel logistieke rendementen waarnemen die onder het niveau van elke andere vastgoedsector zijn gedaald. *(Bron: Jones Lang LaSalle)*

(ii) Toonaangevende logistieke gebieden

De Nederlandse logistieke markt wordt gekenmerkt door haar twee grote wereldwijde *gateway sites*: De haven van Rotterdam is de grootste container zeehaven van Europa, terwijl de luchthaven van Schiphol de 3e grootste Europese cargo luchthaven is. Als zodanig wordt het land aanzien als een van de belangrijkste Europese markten van vrachtvervoer.

De Nederlandse logistieke markt is verdeeld over 6 verschillende clusters, bestaande uit de 2 grote distributie-hubs Amsterdam en Rotterdam, evenals de 4 regionale gebieden West-Noord Brabant, Midden-Noord Brabant, Zuidoost-Noord Brabant en Noord-Limburg. *(Bron: Jones Lang LaSalle)*

(iii) Opname van logistieke ruimte

De totale logistieke opname in Nederland overschreed in 2018 voor de eerste keer de drempel van 3 miljoen m². De opname was goed voor een stijging van 10% ten opzichte van 2017 en bijna het dubbele van het gemiddelde over 5 jaar. De sterke groei werd aangevoerd door een combinatie van aanhoudende economische groei en structurele veranderingen, vooral de hoge toename van e-commerce activiteit op de markt.

De units die specifiek zijn opgenomen voor e-commerce activiteiten in 2018 stegen verder met 17% jaar-op-jaar. Dit gezegd zijnde, werd de toename van de opname vorig jaar gedreven door productiebedrijven, met een stijging van 300% jaar-op-jaar, al is dit wel een herstel na een zwak 2017 en is dit nog steeds onder de activiteitsniveaus van 2015 en 2016. Globaal genomen werd de opname aangestuurd door 3PL's, goed voor 60% van het totaal in 2018 en een stijging van 44% jaar-op-jaar.

De gebruikersactiviteit was het sterkst in Noord-Limburg, onder aanvoering van de brede Venlo-regio, die goed is voor bijna 20% van het totaal van 2018. De regio West-Noord-Brabant (12%) en de ruimere regio van Rotterdam (11%) waren vorig jaar de tweede en derde sterkste logistieke markten.

(iv) Evolutie van huurniveaus

De huurprijzen van logistieke toplocaties in Nederland zijn het hoogst in Schiphol (Amsterdam) met EUR 85,00/m²/jaar, waar zij stabiel zijn gebleven sinds 2013. Na een groei van 4% op jaarbasis in 2017, zijn de tophuurprijzen in 2018 opnieuw met 3,8% op jaarbasis gestegen in Rotterdam, waar zij eind vorig jaar EUR 67,50/m²/jaar bedroegen. De tophuurprijzen zijn aanzienlijk lager in de zuidelijke submarkten van Nederland. Zij bedroegen EUR 50,00/m²/jaar in de brede regio van Venlo (Noord-Limburg), de meest dynamische regionale markt van Nederland. Met een aanzienlijke stijging van 8,7% op

jaarbasis in 2018, noteerde de brede Venlo-markt vorig jaar ook de hoogste huurprijsgroei van Nederland.

Wat de toekomst betreft, zullen de tophuurprijzen in Amsterdam naar verwachting stabiel blijven in 2019, en meer dan 3,0% per jaar stijgen in 2020 tot 2022. De huurprijsgroei in Rotterdam zal naar verwachting uitkomen op meer dan 2,0% per jaar in 2019 en deze trend zou de komende 6 jaar moeten voortduren.

(v) Huidig en toekomstig logistiek aanbod

De afgelopen 10 jaar is de leegstand van logistieke ruimte in Nederland op een relatief laag peil gebleven, met een piek op bijna 8% in 2014. Eind 2018 bedroeg de algemene leegstand in Nederland 4,1%, een lichte stijging ten opzichte van de 3,7% van vorig jaar. De verhouding tussen onmiddellijk beschikbare logistieke ruimte en de totale voorraad vormt wel een van de laagste niveaus van de grote Europese logistieke markten.

De leegstand was eind 2018 het laagst op de markt Venlo/Noord-Limburg, op minder dan 2%. Op de brede Amsterdamse markt bedroeg het een nog steeds bescheiden 3,3%, en 5,5% op de brede Rotterdamse markt.

Wat het toekomstige aanbod betreft, was meer dan 1.900.000 m² aan nieuwe logistieke ruimte in aanbouw aan het begin van 2019, een stijging van 9% tegenover vorig jaar. Dit was de op twee na grootste bouwpijplijn in Europa, alleen Duitsland en het VK waren nog groter. In totaal was 46% van deze ruimte (bijna 900.000 m²) in speculatieve aanbouw, 70% meer dan de speculatieve ruimte in aanbouw een jaar eerder. Nederland heeft momenteel het hoogste volume aan speculatieve logistieke ruimte in aanbouw, na Spanje.

De ontwikkelingsactiviteit wordt aangevoerd door de brede Rotterdamse markt, waar 65% van de totale ruimte in aanbouw (260.000 m²) speculatief is. Daarop volgt de brede Amsterdamse markt wat totale nieuwe ruimte in aanbouw betreft, met een aandeel van 47% voor speculatieve units.

De meeste in 2018 speculatief gebouwde ruimte is relatief snel opgenomen, zoals blijkt uit de lage algemene leegstand. De voorspellingen van aanhoudende economische groei in 2019 en de verdere afstemming van de toeleveringsketen op de logistieke vastgoedmarkt zouden steun moeten bieden voor verdere robuuste opnameniveaus in Nederland in 2019. Door een algemene economische vertraging en de risico's door de geopolitieke onzekerheid en het risico van stijgende handelstarieven zou de sterke speculatieve ontwikkelingsactiviteit kunnen uitmonden in een toename van de leegstand in 2019.

4.2.4 De logistieke vastgoedmarkt in Italië¹

(i) Economisch overzicht

Recente gegevens van Oxford Economics lijken te bevestigen dat Italië in de tweede helft van 2018 een recessie is ingetreden. Een iets beter resultaat tijdens de eerste helft van 2018 betekent dat de jaarlijkse groei van het BBP in 2018 rond de 0,8% zou moeten liggen.

¹ Bron: Jones Lang LaSalle, 2018 Industrial Report CEE & Western Europe - februari 2019.

Investerings in Italiaans commercieel vastgoed (kantoren, retail, logistiek, hotels en alternatieve/andere gebouwen) bereikten in 2018 EUR 8,7 miljard. Dit was 18% lager dan het recordresultaat van 2017 en nog steeds 5% lager als we vergelijken met 2016. De lagere investeringsactiviteiten in 2018 waren grotendeels te wijten aan een aanzienlijke daling van de alternatieve/ andere segmenten (-52% op jaarbasis) en van de investeringen in hotels (een daling van 46% op jaarbasis). Ondertussen daalden de investeringen in logistieke activa met 24%, terwijl de investeringen in kantoren vrijwel onveranderd bleven op jaarbasis en retail-investeringen licht stegen met 2%.

Top rendementen in Italië vertoonden sinds 2013 een algemene neerwaartse trend over alle vastgoedsegmenten. De krimp werd doorgetrokken in 2018, al nam het krimptempo globaal genomen wat af; rendementen van shoppingcenters kenterden, van 10 bpt op jaarbasis naar 5,00%. De prime yield van logistieke activa noteerde in alle segmenten de grootste krimp sinds 2009, met een daling van 210 basispunten en eind 2018 gaapte er nog een kloof van 210 basispunten met de detailhandelspanden en van 180 basispunten met kantoorvastgoed. Ondertussen bleven deze een kleine 40 basispunten boven de shoppingcenters.

(ii) Toonaangevende logistieke gebieden

De Italiaanse logistieke markt blijft vanuit historisch perspectief een minder open markt in vergelijking met andere West-Europese landen, wordt vooral aangestuurd door de binnenlandse consumptie en heeft slechts beperkte verbindingen met externe economieën.

De regio Milaan/Lombardije is de economische en industriële motor van Italië en het is historisch dan ook de meest dynamische logistieke markt van Italië. Rome heeft een vergelijkbare bevolking en is ook goed voor een aanzienlijk logistiek aanbod, hoewel de markt veel minder dynamisch en zelfs meer lokaal gericht is dan Milaan. Bij de kleinere markten profiteert Bologna van de strategische ligging op het kruispunt tussen noord- en zuid-Italië en de Veneto-markt blijft ook een relatief dynamisch groeiende regio.

(iii) Opname van logistieke ruimte

De Italiaanse magazijnenmarkt was goed voor bijna 1.500.000 m² in 2018. Hoewel dit 16% minder is dan in het recordjaar 2017, was het wel het op een na hoogste resultaat ooit. De Italiaanse magazijnenmarkt wordt aangestuurd door de aanzienlijke afstemming van de toeleveringsketen en ondersteunt de sterke groei van de online verkoop. Als gevolg daarvan is de opname van kleinere units in de nabijheid van de eindklanten in het kader van '*last mile*' leveringen toegenomen. In 2018 was dit segment goed voor bijna 80% van de totale opname, na ongeveer 70% in 2017. Anderzijds is de opname van units van 10.000 m² en meer verzwakt in 2018, wat leidde tot de globaal lichte daling van de jaarlijkse opname.

Het is niet verwonderlijk dat de opname werd aangevoerd door de brede regio Milaan, goed voor meer dan de helft van het totaal van 2018. Bologna volgde met 10%, en Rome en de regio Veneto waren goed voor respectievelijk 8% en 7%. 3PL's bleven de belangrijkste gebruikersgroep in 2018, met een aandeel van 40% in de totale opname. Daarop volgden de productiebedrijven met bijna een kwart van het totaal dankzij een sterke groei van 70% op jaarbasis aan ruimte opgenomen door deze groep, na een aantal jaren van zwakke bezettingsactiviteit. De retail-bedrijven namen 13% van de

totale opname voor hun rekening, terwijl de opname specifiek voor e-commerce 12% bedroeg.

(iv) Evolutie van huurniveaus

De tophuurprijzen in de brede regio Milaan zetten in 2015 een herstel in, met een gemiddelde groei van 4,7% per jaar van 2015 tot 2017. Die groei werd doorgetrokken in 2018, zij het tegen een meer bescheiden 1,8%, tot EUR 56,00/m²/jaar. De tophuurprijzen op de brede Romeinse markt zetten in 2017 een herstel in, met een solide groei van 5,8% dat jaar. Dat werd gevolgd door een tragere 1,8% in 2018 en de tophuurprijzen in Rome liggen nu met EUR 56,00/m²/jaar op hetzelfde niveau als in Milaan.

Daarnaast bleven de huurprijzen in 2018 ook stijgen op de kleinere markten, met een sterke groei van 5,9% op jaarbasis in Bologna naar EUR 54,00/m²/jaar en 2,1% in de Veneto-regio naar EUR 49,00/m²/jaar. Wat de toekomst betreft, zou de gematigde groei van de huurprijzen moeten voortduren in 2019 - 2021 op de grote markten, hoewel de groei onder 2% zou moeten blijven in Milaan en Rome.

(v) Huidig en toekomstig logistiek aanbod

De leegstand op de Italiaanse magazijnenmarkt ligt historisch laag. Eind 2018 bedroeg de leegstand 3,6% voor heel Italië, iets minder dan de 3,9% van een jaar eerder. Kijken we naar de meest dynamische magazijnenmarkt van Italië, Milaan, dan blijkt de leegstand de afgelopen 5 jaar stabiel te zijn gebleven rond 2%.

Begin 2019 was iets meer dan 900.000 m² aan nieuwe logistieke ruimte in aanbouw in Italië, een verdubbeling ten opzichte van een jaar eerder. Ruwweg een kwart van de ruimte in aanbouw is speculatief. Aangezien de speculatieve bouw nog steeds redelijk bescheiden blijft en de vraag van gebruikers wordt aangedreven door de sterke groei van de online verkoop, zou de leegstand in de magazijnactiva in Italië relatief beperkt moeten blijven in 2019.

4.2.5 De logistieke vastgoedmarkten in Centraal- en Oost-Europa

Met ca. EUR 13,23 miljard werd in 2018 een stijging van in totaal 11% genoteerd ten opzichte van 2017 (EUR 11,92 miljard) en voor het derde jaar op rij werd het record voor de transactievolumes voor de COE-regio scherper gesteld, tot meer dan EUR 1,3 miljard. Bij de uitsplitsing voor het hele jaar verpulverde Polen zijn vorige volumerecord van 2006 (EUR 5,05 miljard) en sleepte het een indrukwekkend regionaal aandeel van 54% in de wacht. Dit resultaat werd gevolgd door Tsjechië (19%), Hongarije (14%), Roemenië (7%) en de Slowaakse Republiek (6%).

Voor 2019 verwacht Jones Lang LaSalle een aanhoudende, solide interesse voor producten op de COE-markten, zij het wellicht niet meer op de niveaus van 2018. De huidige voorspelling van Jones Lang LaSalle voor het hele jaar geeft aan dat de regionale COE-volumes ca. EUR 11,0 miljard zullen bedragen. *(Bron: 2018 Industrial Verklaring LMOE & Western EUR – februari 2019, Jones Lang LaSalle)*

(i) De logistieke vastgoedmarkt in de Tsjechische Republiek¹

¹ Bron: Jones Lang LaSalle, 2018 Industrial Report CEE & Western Europe - februari 2019.

De Tsjechische Republiek meldt nog steeds solide macro-economische prestaties en wordt nog altijd beschouwd als het meest stabiele land met de laagste investeringsrisicograad binnen de COE-regio. De retail-verkoop is verder gegroeid, met een toenemend gewicht en aandeel van de e-commerce. De markten van de kantoren, industrie en detailhandel boekten een sterk resultaat, wat leidde tot een leegstand op een laagterecordpeil in alle sectoren en de solide fundamentals van de vastgoedinvesteringmarkt ondersteunde.

Gelet op de positieve macro-economische resultaten blijft de Tsjechische Republiek een populaire bestemming voor zowel internationaal als binnenlands kapitaal, zoals blijkt uit het investeringsvolume van ca. EUR 1,41 miljard in de tweede helft van 2018, een stijging van zo'n 28% ten opzichte van de eerste helft van 2018 (ca. EUR 1,1 miljard). In tegenstelling tot de meeste andere COE-landen wordt de Tsjechische markt gedomineerd door binnenlandse beleggers met 50% van het volume, gevolgd door 40% kapitaal vanuit Duitsland, vooral door de overname van een CTP-portefeuille door Deka Immobilien.

De belangrijkste investeringstransacties in kantoren in de tweede helft van 2018 waren Trimaran en Element in Prague 4, door de Oostenrijkse ontwikkelaar S+B Gruppe verkocht aan Allianz Real Estate, gevolgd door Forum Karlin, door het bedrijf van de Tsjechische miljardair Zdeněk Bakala, BMM, verkocht aan Amundi Czech Republic en Florenc Office Center in Prague 8, door IAD Investments verkocht aan een Koreaanse belegger, Shinhan Financial. Deze laatste transactie resulteerde in een krimp van de prime yield voor kantoren, die in het vierde kwartaal van 2018 op 4,50% lag, het laagste peil ooit. Het totale kantoorinvesteringsvolume van de tweede helft van 2018 bereikte EUR 502 miljoen, goed voor ongeveer 36% van het totale investeringsvolume in de tweede helft van 2018.

De belangrijkste detailhandelstransactie van de tweede helft van 2018 was de overname van Forum Nova Karolina door Reico voor EUR 208 miljoen, die de activa van Meyer Bergman & HOOPP heeft aangekocht. De resterende detailhandelstransacties waren regionale winkelcentra, supermarkten en detailhandelsparken, meestal aangekocht door Tsjechische binnenlandse beleggers.

De grootste transactie van het jaar was de overname van een CTP-portefeuille door Deka Immobilien voor EUR 458 miljoen, en het volume van de industriële en logistieke sector bedroeg in totaal EUR 488 miljoen in de tweede helft van 2018. Deze sector lijdt meestal aan een gebrek aan beschikbare producten in de A-categorie en de transactieactiviteit is geconcentreerd rond grootschalige portefeuilletransacties, zoals bleek in de tweede helft van 2018.

De beleggersactiviteit en de vraag naar beleggingsproducten blijft sterk, maar wordt afgeremd door een ontoereikend aanbod van topactiva en de hoge prijsverwachtingen van de verkopers. Dat leidde tot een daling van de investeringsvolumes op de Tsjechische vastgoedmarkt in 2018 van circa 29% ten opzichte van 2017.

In de tweede helft van 2018 registreerde Jones Lang LaSalle een verdere rendementskrimp met onze kijk op de prime yields als volgt: in kantoren met 35 basispunten naar 4,50% door het Florence Office Centre en lopende transacties, terwijl de topwinkelcentra op 4,85% blijven. De prime yield in industrie en logistiek is met 25

basispunten gedaald en bedraagt nu 5,50%, zoals geïllustreerd door de overname van CTP-parken door Deko. Top retail-parken liggen nu op 6,00%, terwijl de topactiva in winkelstraten worden verhandeld aan 3,50%.

(ii) De logistieke vastgoedmarkt in Hongarije¹

Hoewel de eerste helft van 2018 zwak werd ingezet, viel de tweede helft van het jaar bijzonder sterk uit, goed voor een niveau van ca. EUR 1,3 miljard, het hoogste volume in de tweede jaarhelft sinds 2007.

Het solide volume was het gevolg van 4 grote transacties (de verkoop van Mammut Shopping Centre, Corvin Offices, MOM Park Shopping Centre en het MillPark-kantoorgebouw), die bijna 60% van het totale volume genereerden. Daardoor waren de meest actieve sectoren kantoren (45%) en retail (41%), gevolgd door hotels (6%), industrie (4%) en activa voor ontwikkelingsdoeleinden (4%).

De belangrijkste kantorentransactie was de verkoop van Corvin Offices door Futureal. Deze verkoop is de grootste kantorentransactie ooit in Hongarije. De 6 bestaande activa werden aangekocht door OTP RE Fund. Daarnaast kocht ERSTE RE Fund Mill Park Offices (de recentste ontwikkeling van Skanska) en kocht Diófa RE Fund Alkotás Point van Heitman.

De belangrijkste detailhandelstransacties omvatten de verkoop van Mammut Shopping Centre door LoneStar aan NEPI Rockcastle en de verkoop van MOM Park Shopping Centre door een JV van Morgan Stanley, WING en CC Real aan OTP RE Fund. Een bekende retail-unit in een winkelstraat ging aan het einde van het jaar ook in andere handen over.

In de activaklasse van logistiek verkocht Prologis twee van zijn logistieke parken, gelegen in Százhalombatta (39.000 m²) en Üllő (37.000 m²), aan Mapletree in het kader van zijn wereldwijde portefeuille van activa in Polen, Frankrijk, Hongarije en de VS.

Als gevolg van het sterke tweede semester van 2018, overtrof het jaarlijkse investeringsvolume dat van 2017, goed voor meer dan EUR 1,85 miljard, wat het derde opeenvolgende jaar van stabiele en solide vraag van de beleggers en het hoogste jaarlijkse transactievolume sinds 2007 vormt. De prime yield kromp in alle activaklassen tijdens het jaar en bedraagt nu 5,25% voor winkelstraten, 5,75% voor kantoren en winkelcentra en 7,25% voor de industrie.

In de toekomst verwachten we een aanhoudend sterke vraag van beleggers in 2019, met liquiditeit in alle activaklassen en marktsegmenten.

(iii) De logistieke vastgoedmarkt in Roemenië²

Voor 2018 wordt het investeringsvolume voor vastgoed in Roemenië geschat op ongeveer EUR 900 miljoen, wat iets onder de waarde van 2017 blijft (EUR 963 miljoen). Het totale aantal transacties is gedaald, al is de gemiddelde transactiegrootte gestegen tot ongeveer EUR 31 miljoen.

Boekarest was goed voor meer dan 78% van het totale investeringsvolume, vooral door twee grootschalige kantoortransacties in de stad die werden voltooid in respectievelijk

¹ Bron: Jones Lang LaSalle, 2018 Industrial Report CEE & Western Europe - februari 2019.

² Bron: Jones Lang LaSalle, 2018 Industrial Report CEE & Western Europe - februari 2019.

het tweede en derde kwartaal van 2018. De marktvolumes werden gedomineerd door kantoortransacties (50%), terwijl de detailhandel goed was voor ongeveer 35%.

De grootste transactie van 2018 was de aankoop van de eerste twee fasen van The Bridge, een kantorenpark van 58.000 m² in de Centrum-Westelijke submarkt van Boekarest door de Roemeense Group Dedeman. Een andere opvallende kantoortransactie was de aankoop van de eerste twee fasen van Oregon Park, een kantorenpark van 68.500 m² in de Floreasca Barbu Vacarescu submarkt in het noorden van Boekarest, door Lion's Head Investment.

De grootste detailhandelstransactie van het jaar was de verwerving door Sonae Sierra van een belang van 50% in handen van de Ierse vastgoedontwikkelaar Caelum Development in het Park Lake Shopping Centre, een dominant actief in het oosten van Boekarest. Andere belangrijke transacties waren de overname van Militari Shopping Centre, in handen van Atrium European Real Estate, door MAS Real Estate voor EUR 95 miljoen en de overname van het Festival Shopping Centre project van Primavera Development in Sibiu door NEPI Rockcastle voor EUR 21 miljoen.

In de industriesector waren de grootste transacties in 2018 de verwerving van CTP Cluj voor EUR 22 miljoen en de aankoop van Dunca Timisoara voor EUR 21 miljoen, beide door de Belgische groep WDP.

De macro-economische prognose voor Roemenië blijft positief, ondanks de recente bezorgdheden. Het land was in de eerste 9 maanden van 2018 een van de toppresteerders in de EU (met een bbp-groei die geschat wordt op 4,2%) en het zal deze positie naar verwachting ook in 2019 aanhouden. Wat de financiering betreft, komen de algemene voorwaarden dichterbij wat kan worden verwacht in de COE-kernmarkten. Het sentiment is dan ook sterk en het vertrouwen bevindt zich op een van de hoogste niveaus ooit, met een totaal volume dat voor 2019 naar schatting de EUR 1 miljard zal overtreffen.

Het rendement in detailhandel, kantoren en industrie is tijdens het jaar gekrompen met 25 basispunten. De prime yield in de sector van de detailhandel bedraagt 7,00%, in deze van kantoren 7,25% en in deze van de industrie 8,25%.

(iv) De logistieke vastgoedmarkt in Letland¹

De Letse economie is in 2018 meer uitgebreid dan verwacht, met een bbp van om en bij de 4,9% (de snelste groei onder de Baltische Staten). Deze uitbreiding werd voornamelijk veroorzaakt door de constructie- en IT-sectoren, de particuliere consumptie en EU-investeringen.

Tegen het einde van 2018 overtrof de totale professionele verhuurbare industriële ruimte de grens van 1.000.000 m² voor het eerst. Na verschillende jaren waarin de ontwikkelingsactiviteit grotendeels gedreven was door kleine en middelgrote projecten, kreeg VGP in 2018 een groot project in Kekava in opdracht. Het totale ontwikkelingsvolume van nieuwe industriële projecten in 2018 overschreed de totaalcijfers van 2017 en 2016.

¹ Bron: Colliers International, Real Estate Market Overview Baltics – 2019.

De meeste professionele industriële eigendommen en ongeveer 50% van de totale professionele industriële ruimte bevindt zich binnen de stadsgrenzen van Riga. Minder eigendommen en de andere 50% zijn gelegen rond de ringweg rond Riga (bij Kekava, Olaine, Marupe, Salaspils en Jelgava).

In 2018 bleef de vraag naar industriële panden actief, wat resulteerde in een totale opname van meer dan 70.000 m². De grootste vraag bleef deze naar industriële panden met een oppervlakte van 1.000 - 2.000 m² in de stad Riga.

Eind 2018 daalde het leegstandniveau nog meer in vergelijking met het vorige jaar en bedroeg het 11%. De lage leegstand van industriële panden in Riga en de regio rond Riga blijft voortduren en dit is voornamelijk te wijten aan het gebrek van nieuwe ontwikkelingen tijdens de vorige jaren, met een consequente snelle absorptie van nieuwe industriële ruimte.

In 2018 bleven de huurprijzen stabiel, met een kleine stijging in de bovengrens die veroorzaakt werd door nieuwe industriële projecten, naast de stijgende constructiekosten.

Verwacht wordt dat de industriële voorraad in 2019 met ongeveer 1/3 zal stijgen in vergelijking met 2018. Er wordt echter geen wezenlijke toename van de leegstand verwacht aangezien er een grote vraag is naar industriële ruimtes.

(v) De logistieke vastgoedmarkt in de Slowaakse Republiek¹

Na robuuste investeringsactiviteiten in 2016 en 2017, heeft de Slowaakse investeringsmarkt opnieuw een sterk jaar achter de rug, wat heeft geleid tot een transactievolume van ongeveer EUR 820 miljoen. Het totale investeringsvolume dat tijdens de tweede helft van 2018 werd genoteerd, bedroeg ongeveer EUR 326 miljoen, een aanvulling op de ca. EUR 492 miljoen die werd bereikt in de eerste helft van 2018.

De sectorsplitsing van inkomsten genererende activa omvatte ongeveer EUR 340 miljoen in retail ruimte, ongeveer EUR 265 miljoen in kantoorruimte, ongeveer 170 miljoen in industriële ruimte en EUR 9 miljoen in hotels.

Positieve macro-economische omstandigheden en marktomstandigheden zoals een lage leegstandsgraad en een stabiele vraag vanwege de gebruikers, over alle marktsegmenten, blijven robuust. Economische en politieke stabiliteit en een uitzonderlijke groei van het bbp, ondersteund door een belangrijke COE-investering van Jaguar Land Rover die haar productiefaciliteit opstart in het laatste kwartaal van 2018 versterkt het vertrouwen van beleggers in alle activaklassen binnen de Slowaakse Republiek.

Tijdens de tweede helft van 2018 steeg de blootstelling van lokaal en regionaal (COE-gebaseerd) kapitaal, met een aanzienlijk aandeel van meer dan 90%, in vergelijking met 68% tijdens de eerste helft van 2018. We verwachten dat deze tendens in 2019 zal worden doorgetrokken.

De industriële sector registreerde de meeste activiteit tijdens de tweede helft van 2018. Vier deals werden afgesloten met één nieuwe belegger, in vergelijking met twee deals tijdens de eerste helft van 2018. De verkoop van het Trencin Industrial Park aan Redside, een fondsbeheerder, werd de grootste industriële transactie van het jaar,

¹ Bron: Jones Lang LaSalle, 2018 Industrial Report CEE & Western Europe - februari 2019.

zowel wat het investeringsvolume als de verhuurbare oppervlakte betreft (120.000 m²). De tweede belangrijke transactie had betrekking op de verwerving door Palmira van de magazijnfaciliteit van 37.000 m² Falcon Hall in Senec, een enorme magazijn-hub in West-Slowakije. Andere noemenswaardige transacties waren de terugkoop van de DHL Logistics Faciliteit, een moderne op maat gemaakte faciliteit, ontwikkeld en verworven door P3 evenals de aankoop van ZF TRW, een licht industriële faciliteit, door CTP. Verschillende deals slopen in 2019 en werden afgesloten tijdens de eerste helft van 2018. Andere activiteiten binnen de industriële sector worden in de loop van 2019 verwacht, aangezien een hoge liquiditeit en een gezonde huurmarkt de bereidheid van beleggers bevordert om industriële activa in de Slowaakse Republiek te verwerven. Deze appetijt wordt echter gecompenseerd door een gebrek aan beschikbare A-klasse producten.

Verwacht wordt dat de investeringsmarkt ook in 2019 sterk zal blijven, met een voorspeld investeringsvolume dat een niveau van ongeveer EUR 750 miljoen zal bereiken, wat de marktliquiditeit, een toegenomen transparantie en competitieve rendementsniveaus weerspiegelt. Afhankelijk van de beschikbare productparameters zijn lichte rendementskrimpen en het ontstaan van nieuwe beleggers mogelijk.

Verwacht wordt dat de prime yields als volgt zullen zijn: kantoren aan 6,00%, retail magazijnen aan 7,00%, shoppingcenters aan 5,50%, winkelstraten aan 7,00%, industriële en logistieke panden met een standaard gewogen gemiddelde niet-vervallen huurtermijn van 3 tot 5 jaar aan 6,85% en top hotels (*operations*) in de hoofdstad aan 7,25%.

4.2.6 De logistieke vastgoedmarkt in Portugal¹

(i) Economisch overzicht

De Portugese bleef sterk groeien ondanks een algemene vertraging van de BBP-groei in de Eurozone. Volgens Oxford Economics, steeg het BBP naar schatting met 2,1% op jaarbasis in 2018 wat 30 basispunten hoger is in vergelijking met de laatste schattingen van de BBP-groei in de eurozone (1,8%). Het tempo van de activiteit zal in 2019 naar verwachting boven het gemiddelde tempo van de eurozone blijven, hoewel sommige belangrijke economische groeimotoren van de afgelopen jaren toenemend tegenwind krijgen. Dientengevolge wordt verwacht dat de BBP-groei in 2019 gematigd zal zijn tot 1,7%.

(ii) Toonaangevende logistieke gebieden

De belangrijkste Portugese logistieke markt ligt rond de hoofdstad Lissabon, waar de meeste internationale gebruikers gevestigd zijn.

(iii) Opname van logistieke ruimte

De Portugese magazijnmarkt is nog niet zo ontwikkeld en transparant als andere Europese magazijnmarkten. Het is niet verwonderlijk dat de gebruikersactiviteit, die goed is voor minder dan 5 miljoen m² bestaande magazijnstock in de brede Lissabon-regio, in de regio een hoge volatiliteit vertoont.

De opname van magazijnen in Lissabon piekte in 2017, voornamelijk gedreven door een combinatie van een sterke economische groei en stijgende e-commerce

¹ Bron: Jones Lang LaSalle, 2018 Industrial Report CEE & Western Europe - februari 2019.

activiteiten. De opname daalde in 2018 op jaarbasis met 33%, wat voornamelijk te wijten was aan de typische marktvolatiliteit. De opname bleef desalniettemin in lijn met het gemiddelde op 5 jaar.

(iv) Evolutie van huurniveaus

Na dalende huurniveaus in de nasleep van de wereldwijde marktdaling in 2008 en 2009 en de langdurige Portugese ellende, bereikten de huurprijzen van logistieke toplocaties in de regio van Lissabon hun laagste punt in 2013 aan EUR 39/m²/jaar. Nadien stegen de huurprijzen licht en ze bedroegen op het einde van 2018 EUR 48/m²/jaar. Desalniettemin is dit nog steeds aanzienlijk lager dan hun vorige piek (EUR 60/m²/jaar) in 2008.

4.2.7 De logistieke vastgoedmarkt in Oostenrijk¹

(i) Modulaire eenheden in opmars

Vanwege de behoeften van Industry 4.0, zal er een sterk verhoogde vraag zijn naar modulaire eenheden op locaties die voldoende geschoolde arbeiders, moderne datalijnen en energievoorzieningen bieden. Een sterke industriële moduleerbaarheid vereist zowel een hoger netwerkbewustzijn als gestandaardiseerde gebouwen om aan deze vraag tegemoet te kunnen komen. Een aanzienlijke hoeveelheid industriële waardecreatie zal naar verwachting uiterlijk tegen 2030 plaatsvinden in flexibele netwerken.

(ii) Oostenrijkse locatieregeling

Afgezien van alle voor- en nadelen van gedecentraliseerde locaties, zou deze tendens zeer positief kunnen uitdraaien voor regionaal georiënteerde middelgrote bedrijven in Oostenrijk. In de kern zijn Oostenrijkse commerciële en industriële bedrijven extreem competitief - aangezien de beschikbaarheid van geschoolde specialisten (een van de essentiële fundamenteën voor industriële en commerciële exploitatie) die nog steeds bestaat in dit land. Het professioneel opgeleide personeelsbestand is groter in landelijke gebieden dan in stedelijke gebieden.

(iii) Toenemende druk

De druk op beleggers om geschikte investeringsopportunities te vinden zal blijven stijgen ondanks waarschuwingen voor een mogelijke bubbel, tevens ten gevolge van het rentebeleid van de ECB. Staatsbeperkingen zoals de "huurrem" voor woningbouw in Duitse steden, die momenteel wordt besproken, verhogen de druk ook om alternatieve investeringsopportunities te vinden op de Oostenrijkse vastgoedmarkt. Afhankelijk van de situatie, de omvang, de flexibiliteit, de verzekerde huurtermijn, de kredietwaardigheid van de huurders en de mogelijkheid van later gebruik (gebruik door derden) variëren de rendementen van industrieel en logistiek vastgoed in Oostenrijk tussen 5,25% en 7,5%.

(iv) Hogere waardering

Hogere structurele vereisten en de stijging van de grondprijzen (ten gevolge van herbestemming van grond die eerder bestemd was voor industriële en logistieke

¹ Bron: Colliers International, 2019 Real Estate Market Report Austria.

doeleinden naar woningbouw, waardoor de omvang van de grond wordt gereduceerd), zou kunnen leiden tot hogere huurprijzen.

4.3 Beknopte Geschiedenis van VGP

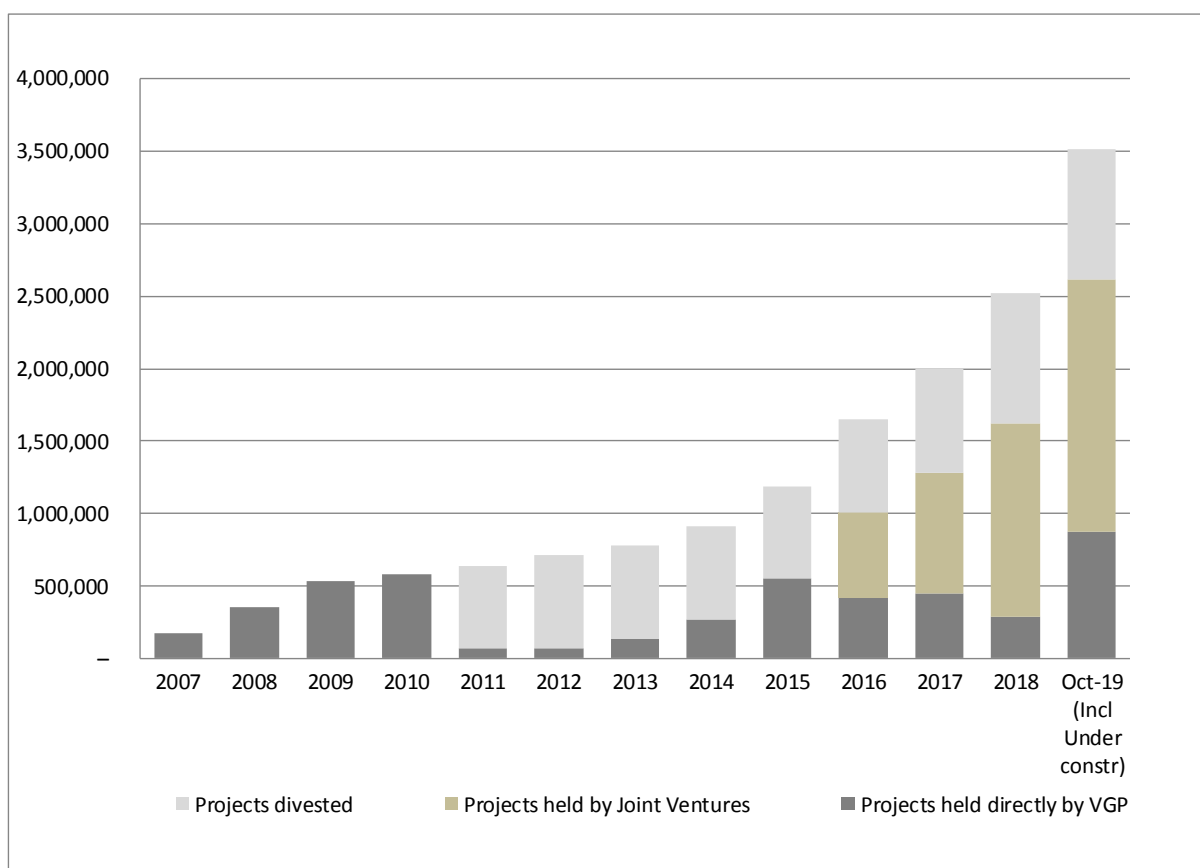
Periode	Omschrijving
1998	<ul style="list-style-type: none"> Opstart van de Groep. Aanvang van de coördinatie en bouw van commerciële en logistieke gebouwen ten behoeve van derden.
2002	<ul style="list-style-type: none"> Aanvang van de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille met de eerste ontwikkelingsprojecten 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), de Slowaakse Republiek (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 de Slowaakse Republiek, 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 haar 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. 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 de Eerste Joint Venture met Allianz en voltooiing van de aankoop van de initiële Startportefeuille (bestaande uit 15 VGP Parken) voor een transactiewaarde van meer dan EUR 500 miljoen. Tweede closing van de Eerste Joint Venture waarbij 5 nieuw afgewerkte gebouwen (4 gebouwen in Duitsland en 1 in de Slowaakse Republiek) op 31 oktober 2016 door VGP aan de Eerste 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 de Obligaties 2023 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 Eerste Joint Venture.
2017	<ul style="list-style-type: none"> Uitgifte door VGP NV van de Obligaties 2025 met een vervaldatum van 8 jaar, aan institutionele beleggers (private plaatsing), voor een totaal nominaal bedrag van EUR 80 miljoen.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 de Obligaties 2024 met een vervaldatum van 7 jaar, genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, voor een totaal nominaal bedrag van EUR 75 miljoen. • Derde closing van de Eerste Joint Venture waarbij 6 nieuwe parken (7 gebouwen) en nogmaals 4 nieuw afgewerkte gebouwen (in parken die voorheen aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen) op 31 mei 2017 door VGP aan de Eerste 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%. • 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 Eerste 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 closing van de Eerste Joint Venture waarbij 6 nieuwe (13 gebouwen) en nog eens 5 nieuw afgewerkte gebouwen (in parken die eerder aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen) werden overgedragen door VGP aan de Eerste Joint Venture op 30 april 2018, resulterend in netto-opbrengsten van EUR 289,7 miljoen. • Verkoop van het Mango gebouw (Barcelona) voor EUR 150 miljoen (bruto-opbrengst). • Uitgifte door VGP NV van de Obligaties 2026 met een vervaldatum van 7 jaar, genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, voor een totaal nominaal bedrag van EUR 190 miljoen. • Voor EUR 104,1 miljoen toegezegde huurovereenkomsten ondertekend op het einde van december 2018, waarvan 70,9 miljoen gehouden door de Eerste Joint Venture.
2019	<ul style="list-style-type: none"> • Vestiging van aanwezigheid op de Portugese markt met de opening van een kantoor in Porto en aankoop van het eerste perceel grond in Santa Maria de Feira in oktober 2019. • Vijfde closing van de Eerste Joint Venture waarbij 9 logistieke gebouwen (waaronder 3 gebouwen, elk in een nieuw VGP-park en nogmaals 6 nieuw afgewerkte gebouwen in parken die voorheen aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen) door VGP werden

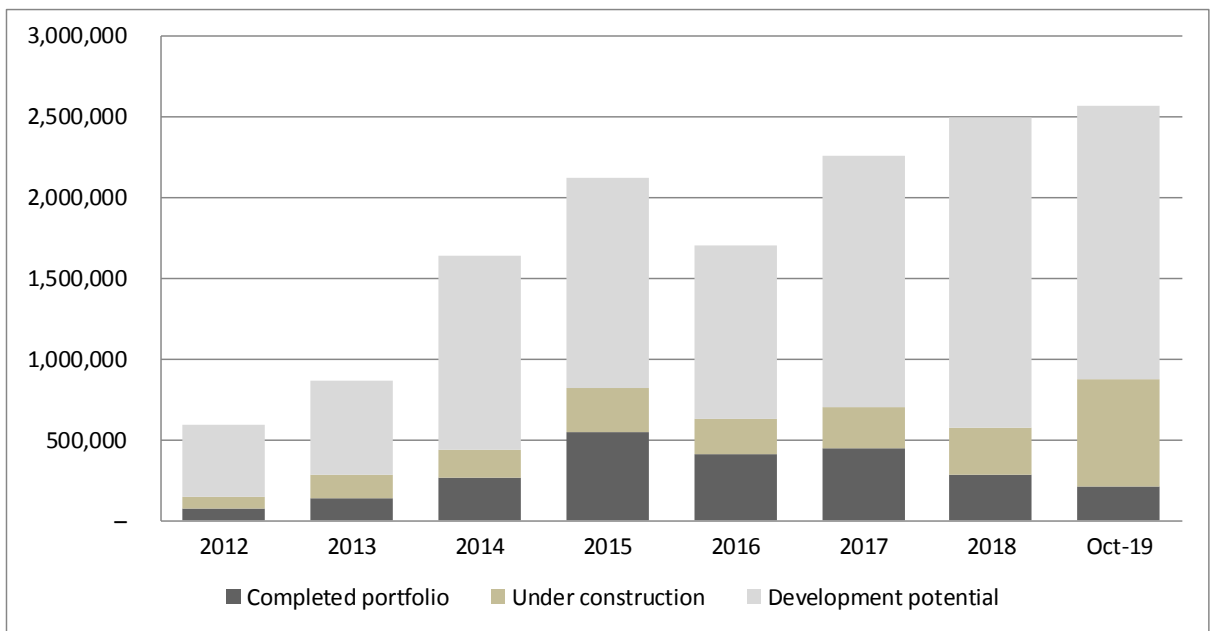
	<p>overgedragen aan de Eerste Joint Venture op 1 april 2019, waarvan de netto opbrengst EUR 125,4 bedroeg.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanvang van de ontwikkeling van VGP Park München (Parsdorf, Duitsland) voor BMW en KraussMaffei Group. • Start van de Tweede Joint Venture met Allianz, gericht op belangrijke logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. • Eerste closing van de Tweede Joint Venture waarbij 3 parken (waaronder 8 logistieke gebouwen) door VGP aan de Tweede Joint Venture werden overgedragen op 31 juli 2019, waarvan de netto opbrengst ongeveer EUR 96 miljoen bedroeg.
--	---

Totale door de Groep ontwikkelde verhuurbare oppervlakte sedert 2007:

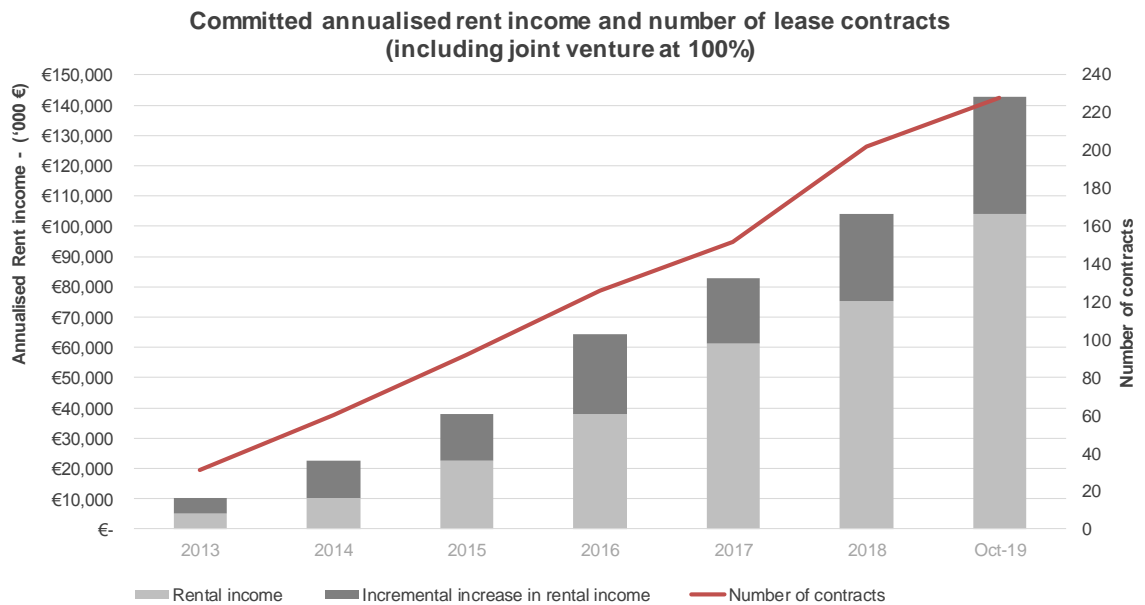


Opmerking: De grafiek geeft de totaal verhuurbare oppervlakte weer die door de Groep werd ontwikkeld sinds 2007. Hoewel sommige van deze oppervlaktes werden verkocht in 2014 (en daarvoor overgedragen aan Snow Crystal S.à r.l., SUN S.à r.l. of de Verbonden Vennootschap) en de Groep geen eigendomsrecht 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.

Totale ontwikkelingspotentieel eigen contractueel vastgelegde grondbank



Evolutie van de toegezegde huurovereenkomsten (eigen portefeuille en portefeuille van de Joint Ventures)



5 Strategie

5.1 Algemeen

De Groep bouwt en ontwikkelt hoogwaardig logistiek vastgoed en bijhorende kantoren voor eigen rekening en voor rekening van haar Joint Ventures 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.

Met de toevoeging van Nederland, Italië en Oostenrijk in 2018, gevolgd door Portugal aan het begin van 2019, heeft VGP zich omgevormd tot een echt pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar, eigenaar en beheerder van vastgoed van hoge kwaliteit voor logistieke en lichte industrie. De Groep focust op (i) strategisch gelegen terreinen die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang, om een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank en vastgoedportefeuille op te bouwen op toplocaties; (ii) de optimalisering van de operationele prestaties van de portefeuille en de activiteiten van haar huurders via specifieke teams die diensten aanbieden voor ontwikkelingsactiviteiten en activa- en vastgoedbeheer; en (iii) het verder laten groeien van de 50:50 Joint Ventures met Allianz.

De doelstelling van de Eerste Joint Venture is om een platform van nieuwe, logistieke en industriële eigendommen van topkwaliteit op te bouwen, met een belangrijke focus op de Duitse kernmarkt van de Groep en op COE-markten met hoge groei teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Eerste Joint Venture streeft ernaar de grootte van haar portefeuille te verhogen tot ongeveer EUR 1,7 miljard, uitsluitend via de inbreng in de Eerste Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen uitgevoerd door VGP.

Op 1 juli 2019 heeft VGP aangekondigd dat ze een tweede 50:50 joint venture met Allianz heeft afgesloten. De Tweede Joint Venture richt zich uitsluitend op de belangrijkste, top logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje, met als doelstelling om stabiele inkomsten-gedreven rendementen te leveren met potentiële kapitaalherwaardering. De Tweede Joint Venture streeft ernaar om, uiterlijk tegen juli 2024, de omvang van haar portefeuille te doen toenemen tot ongeveer EUR 1,7 miljard via de inbreng in de Tweede Joint Venture van nieuwe of recent gebouwde logistieke ontwikkelingen die door VGP zijn uitgevoerd.

Alle bovenvermelde elementen zouden een positieve invloed moeten hebben op het vermogen van de Groep om waarderingswinsten 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 Joint Ventures. Bovendien zal de Groep rechtstreeks genieten van de onderliggende verhoging van de huurinkomsten van de Joint Ventures 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 bedrijfsparken met het oog op het realiseren van schaalvoordelen;
- gestandaardiseerd logistiek vastgoed van hoge kwaliteit;

- *inhouse* bekwaamheden die een volledig geïntegreerd ondernemingsmodel toelaten; en
- 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 projecten die gelegen zijn in continentaal Europa. De Groep is actief in 12 landen en heeft de bedoeling om in de nabije toekomst uit te breiden naar andere Europese markten.

Kwaliteitsprojecten worden steeds ontwikkeld op basis van de VGP bouwnormen, met aanpassingen om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de toekomstige huurders, maar waarbij altijd een polyvalent gebruik en de toekomstige her-verhuurbaarheid gegarandeerd blijft. In de aanvangsfase van de ontwikkeling worden sommige projecten ontwikkeld op eigen risico van de Groep (dus zonder dat deze al op voorhand zijn verhuurd). De ontwikkelingspijplijn die werd overgedragen aan de Eerste Joint Venture als onderdeel van de Startportefeuille in mei 2016 of die werd overgedragen als onderdeel van elke daaropvolgende verwervingstransactie tussen de Joint Ventures en VGP, wordt tevens ontwikkeld op het eigen risico van VGP en vervolgens aangekocht en betaald door de Joint Ventures, 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 2019 31%, verspreid over 4 landen, namelijk Spanje, Italië, Nederland en Tsjechië. Voor een aantal van deze projecten is VGP reeds in de laatste onderhandelingsfase en heeft het een sterk interesse van potentiële huurders genoteerd. 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 oktober 2019 zijn er 34 gebouwen in aanbouw¹ die een verhuurbare oppervlakte van 705.000 m² vertegenwoordigen². De nieuwe in aanbouw zijnde gebouwen, waarvan voor 56%³ reeds voorverhuurovereenkomsten werden ondertekend, vertegenwoordigen geschatte jaarlijkse huurinkomsten van EUR 37,3 miljoen⁴ in de veronderstelling dat ze volledig gebouwd en verhuurd zijn.

De gebouwen voldoen aan de recentste moderne kwaliteitseisen en worden krachtens langlopende huurovereenkomsten verhuurd aan huurders die actief zijn in de logistieke sector, met activiteiten zoals

¹ 6 gebouwen worden ontwikkeld namens de Joint Ventures.

² 75.000 m² wordt ontwikkeld namens de Joint Ventures.

³ Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

⁴ EUR 39,8 miljoen had betrekking op de gebouwen die werden ontwikkeld voor de eigen portefeuille van VGP en EUR 3,7 miljoen had betrekking op gebouwen die werden ontwikkeld namens de Joint Venture.

opslag, assemblage, herverpakking en eindverwerking van goederen alvorens zij naar industriële klanten of detailhandelaars gaan. De terreinen zijn gelegen in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur.

De Groep vertrouwt op de *in-house* competenties van haar team om haar volledig geïntegreerde businessmodel 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 de coördinatie van de bouwwerkzaamheden, inclusief het beheer van de bouwplaats en na voltooiing het activa- en vastgoedbeheer van de vastgoedportefeuille

Vaak onderhandelt het team van de Groep met onderaannemers en 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 Ventures, waarbij het respectievelijke VGP-vastgoedbeheerbedrijf verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Daarnaast zal de vastgoedbeheerder namens de Groep of voor de Joint Ventures de relatie met externe leveranciers identificeren, controleren en beheren.

Als onderdeel van hun aangeboden diensten zullen de VGP-vastgoedbeheerbedrijven tevens diensten van Project Management uitvoeren. 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 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 portefeuilles van de Joint Ventures, evenals voor de dagelijkse samenwerking met de huurders.

De activabeheerdiensten omvatten het verstrekken van advies en aanbevelingen aan de joint venture bedrijven over het activabeheer en de strategie van de joint venture, waardoor de waarde van de activa van de joint venture geoptimaliseerd wordt. 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

Diensten voor facilitymanagement worden in Tsjechië en Duitsland uitgevoerd door specifieke teams die zich richten op het beheer van de juiste en ongestoorde exploitatie van de gebouwen en het uitvoeren van de nodige activiteiten, zoals onderhoudsdiensten, diensten voor afvalbeheer, onderhoud van de tuinen enz.

In andere landen waar er geen facilitymanagement-team is, zal de Groep een beroep doen op externe facilitymanagement-bedrijven 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 Eerste Joint Venture met Allianz en de voltooiing van de eerste twee closings met de Eerste Joint Venture in de loop van 2016, was VGP in staat om de belemmeringen van de Groep substantieel te verminderen. Op 30 juni 2019 heeft de uitstaande bankschuld betrekking op een kredietfaciliteit met Raiffeisen (Roemenië). Deze bedraagt EUR 14,6 miljoen.

6.1 Financieringsbronnen van de Emittent

6.1.1 Overzicht

Op 21 september 2016 heeft de Emittent 3,90% vastrentende obligaties uitgegeven (die genoteerd zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussel) voor een totaalbedrag van EUR 225.000.000 (de **Obligatie 2023**). 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 3,35% (niet-genoteerde) vastrentende obligaties uit voor een totaalbedrag van EUR 80.000.000 (de **Obligatie 2025**). De netto-opbrengst van de Obligatie 2025 werd gebruikt voor de uitbreiding van de grondbank van de Groep en om zijn ontwikkelingspijl te financieren.

Op 6 juli 2017 heeft de Emittent 3,25% vastrentende obligaties uitgegeven (de genoteerd zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussel) voor een totaalbedrag van EUR 75.000.000 (de **Obligatie 2024**). De netto opbrengsten van de Obligatie 2024 werden gebruikt voor de terugbetaling van alle uitstaande schulden van VGP ingevolge de Obligatie 2017.

Op 19 september 2018 heeft de Emittent 3,50% vastrentende obligaties uitgegeven (die genoteerd zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussel) voor een totaalbedrag van EUR 190.000.000 (de **Obligatie 2026**). De netto-opbrengsten van de Obligatie 2026 werden 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 en om de ontwikkeling van nieuwe projecten op ontwikkelingsgrond verder te financieren.

De netto-opbrengsten van de huidige Obligaties zijn bedoeld om te worden gebruikt om de ontwikkeling van nieuwe projecten op ontwikkelingsgrond in de bestaande en nieuwe markten verder te financieren. De Groep verwacht dat de fondsen voor de bovenvermelde ontwikkelings- en uitbreidingsplannen en zullen worden aangewend binnen een periode van 12 tot 18 maanden na de uitgifte van de Obligaties, voor zover er geen ongunstige marktomstandigheden zijn.

Op 30 juni 2019 beschikte de Emittent over een bedrijfs-kredietlijn met KBC Bank van 100 miljoen, die niet werd gebruikt en die vervalt op 31 december 2019. Tijdens de maand oktober 2019 heeft de Emittent onder deze faciliteit een *straight loan* van EUR 0 miljoen opgenomen voor een korte termijn, nl. tot 28 november 2019. Deze opnemings zal worden terugbetaald met de verwachte inkomsten uit de zesde closing van de Eerste Joint Venture die moet plaatsvinden op het einde van november 2019.

Op 10 oktober 2019 heeft de Emittent een *Schuldscheindarlehen* transactie afgerond (de “**Schuldschein Leningen**”) totaalbedrag van EUR 33,5 miljoen, die werd gebruikt ter financiering van de huidige ontwikkelingspijplijn van de Groep. De Schuldschein Leningen vervallen op 3, 5, 7 en 8 jaar, hebben vaste en variabele rentetarieven waarvan werd verwacht dat deze schommelen tussen 2,10% en 3,00% per jaar en hebben een gemiddelde rentemarge van 2,73%. Zoals werd aangegeven in het persbericht van 28 augustus 2019, bedroeg het aanvankelijke leendoel van de Schuldschein Leningen EUR 100 miljoen. Dit bedrag werd niet bereikt omdat sommige kredietverleners zwaardere convenanten wilden invoeren dan de convenanten van de huidige Obligaties. Aangezien de Emittent ervoor wilde zorgen dat al zijn niet-verzekerde kredietverleners *pari passu* zouden gerangschikt blijven ten opzichte van de Obligatiehouders, heeft de Emittent aanvaard om enkel de kredietverleners te aanvaarden die dezelfde convenanten aanvaarden als de convenanten van de Obligaties, wat heeft geleid tot een lager totaalbedrag.

Op 8 november 2019 heeft de Emittent een doorlopende kredietfaciliteit op 3 jaar afgesloten voor een bedrag van EUR 25.000.000 met JP Morgan plc als bemiddelaar (*arranger*), JP Morgan AG als kredietverlener en JP Morgan Europe Limited als agent. Deze faciliteit zal worden gebruikt als een overbruggingskrediet om piek financieringsbehoeften te financieren tussen de verschillende closings met de Joint Ventures.

6.1.2 Belangrijke voorwaarden

Alle bovenvermelde financieringsregelingen zijn niet gewaarborgd en zijn onderworpen aan dezelfde convenanten als de onderhavige Obligaties.

Alle obligaties zijn vastrentend.

De Schuldschein Leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele *notes* waarbij de variabele tarieven een nominaal bedrag van EUR 21,5 miljoen vertegenwoordigen, dat niet is afgedekt. Het huidige gemiddelde rentetarief bedraagt 2,73% per jaar.

Het rentetarief op de kredietfaciliteiten die door KBC Bank en JP Morgan worden verstrekt zijn variabele rentetarieven, vermeerderd met een marge.

De JP Morgan kredietfaciliteit bevat een verbintenis volgens dewelke de Emittent geen dividenden mag uitbetalen in geval van niet-naleving van de niet-bezwaarde activaratio's en op voorwaarde dat er geen bedragen zijn opgenomen ingevolge de kredietfaciliteit op het ogenblik van de betaling van dergelijk dividend. De ratio's die van toepassing zijn, zijn de volgende:

- De niet-bezwaarde dekkingsratio is lager of gelijk aan 0,75x; of
- De activa afdekkingsgraad is lager of gelijk aan 1,0x.

De niet-bezwaarde ratio's worden als volgt berekend:

- Niet-bezwaarde activa dekkingsratio betekent: de niet-bezwaarde vastgoedbeleggingen, vermeerderd met de onbeperkte geldmiddelen op de balans, gedeeld door de brutowaarde van de opgenomen niet-gewaarborgde schuld, vermeerderd met de voorwaardelijke verbintenissen.
- Activa afdekkingsratio betekent: de niet-bezwaarde vastgoedbeleggingen, vermeerderd met de onbeperkte geldmiddelen op de balans, vermeerderd met 50% van het aandelenbelang van de Joint Ventures van VGP, gedeeld door de brutowaarde

van de opgenomen niet- gewaarborgde schuld, vermeerderd met de voorwaardelijke verbintenissen.

6.2 Financieringsbronnen van de Dochtervennootschappen

Op 30 juni 2019 beschikten de Dochtervennootschappen over een toegezegde kredietfaciliteit ten belope van EUR 14,6 miljoen, die voor 100% of EUR 14,6 miljoen werd gebruikt. Deze kredietfaciliteit met Raifeissen (Roemenië) heeft betrekking op de financiering van bepaalde afgewerkte activa in het VGP Park Timisoara. Deze lening werd vooraf betaald op het ogenblik van de eerste closing van de Tweede Joint Venture op 31 juli 2019.

Op 22 oktober 2019 heeft VGP Latvia sia (eigenaar van het VGP Park Kekava) een tweejarige investeringslening aangegaan ten belope van EUR 22 miljoen met Swedbank AS (Letland). Deze fondsen werden gebruikt voor de gedeeltelijke terugbetaling van het geïnvesteerde eigen vermogen dat door de Emittent ter beschikking werd gesteld. De investeringslening is onderworpen aan bepaalde convenanten, nl.:

- het eigen vermogen van VGP Latvia sia moet boven 20% van diens balans blijven;
- een dekkingsgraad voor schuldaflossing van ten minste 1,20; en
- de verhouding tussen lening en waarde mag niet meer bedragen dan 70%.

VGP Latvia sia heeft zijn activa in pand gegeven ten gunste van Swedbank AS. Op het ogenblik van de initiële opname, bedroeg de verhouding tussen lening en waarde 58,4%.

Op het einde van oktober 2019 waren er geen andere uitstaande kredietfaciliteiten op het niveau van de Dochtervennootschappen.

Gelet op het feit dat de Groep zoveel mogelijk een gestandaardiseerde benadering aanneemt in verband met financiële bankconvenanten, zal meestal een Lening/Waarderatio van 65% worden toegepast op leningen ingeval de Groep beslist om projecten te financieren met bankfinanciering. Dit betekent 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 intra-groepsleningen verstrekt door de Emittent. Deze leningen worden gebruikt om de ontwikkelingspijplijn te financieren.

Op 30 september 2018 heeft de Emittent voor een bedrag van EUR 535,2 miljoen aan intra-groepsleningen verstrekt aan zijn Dochtervennootschappen (in vergelijking met EUR 540,8 miljoen op 30 juni 2019 en EUR 444,3 miljoen op 31 december 2018).

De intra-groepsleningen 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 intra-groepsleningen waren er op 31 december 2018 voor EUR 31,8 miljoen op bankfinanciering achtergestelde intra-groepsleningen. Op 30 juni 2019 waren er voor EUR 25,9 miljoen op bankfinanciering achtergestelde intra-groepsleningen.

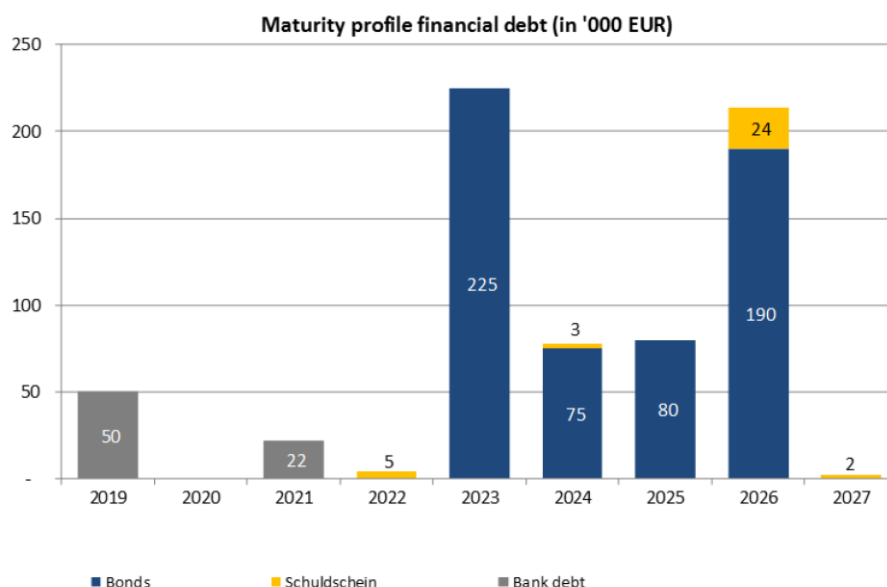
De intra-groepsleningen worden gewoonlijk gebruikt ter financiering van de grond en de initiële fases van de ontwikkeling. Eenmaal een gebouw inkomsten begint te genereren en op voorwaarde dat een gepaste bankfinanciering is afgesloten, zal de respectievelijke intra-groepslening worden terugbetaald

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 X (*Financiële informatie met betrekking tot de activa en passiva van de Emittent, zijn financiële toestand en winst en verliezen*).

6.3 Looptijdprofiel

Het looptijdprofiel van de schulden van de Groep is, op de datum van dit Prospectus, als volgt:



Opmerking: De cijfers in de grafiek zijn exclusief de gekapitaliseerde financieringskosten op bankleningen en obligaties.

6.4 Financieringsbronnen van de Joint Ventures

De voornaamste financieringsbronnen van de Joint Ventures waren het eigen vermogen verstrekt door zijn respectievelijke aandeelhouders, bankfinanciering en aandeelhoudersleningen en verwacht wordt dat dit in de toekomst ook zo zal zijn.

Op 30 juni 2019 werden 3 belangrijke toegezegde gewaarborgde kredietfaciliteiten (in totaal EUR 941,2 miljoen) opgesteld op het niveau van de Eerste Joint Venture en zijn respectievelijke Duitse, Hongaarse en Tsjechische/Slowaakse portefeuilles. Twee belangrijke toegezegde gewaarborgde kredietfaciliteiten (in totaal EUR 373,5 miljoen) werden opgericht op het niveau van de Tweede Joint Venture en zijn respectievelijke Spaanse en Roemeense portefeuilles. Voor meer informatie over deze leningen wordt verwezen naar afdeling 3.2 (*Relatie met de Joint Ventures en de Verbonden Vennootschappen*) van dit Deel VII, met inbegrip van afdeling 3.2.8 van dit Deel VII.

Op 30 juni 2019 bedroeg de Gearing Ratio van de Eerste Joint Venture 48,3% (in vergelijking met 44,9% op 31 december 2018). De Gecumuleerde Lening/Waarde-ratio bedroeg 54,9% op het einde van juni 2019 (in vergelijking met 55,9% op 31 december 2018).

7 Recente Ontwikkelingen, Investeringsen en Trends

7.1 Ontwikkelingspijplijn

7.1.1 Afgewerkte projecten

Eigen Portefeuille

Tijdens de eerste helft van 2019, had VGP voor eigen rekening 7 gebouwen afgeleverd, nl. 2 gebouwen van respectievelijk 20.000 m² en 12.000 m² in het VGP Park San Fernando de Henares (Spanje), 1 gebouw van 32.000 m² in het VGP Park Mango (Spanje), 1 gebouw van 12.000 m² in het VGP Park Wustemark (Duitsland), 1 gebouw van 6.000 m² in het VGP Park Göttingen 2 (Duitsland), 1 gebouw van 6.000 m² in het VGP Park Bischofsheim (Duitsland) en 1 gebouw van 27.000 m² in het VGP Park Kekava (Letland).

Op 30 juni 2019 bevat de eigen portefeuille van vastgoedbeleggingen 17 gebouwen, die 305.000 m² aan verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bedroeg 98,7% op het einde van juni 2019 (in vergelijking met 99,4% op 31 december 2018).

Tijdens de tweede helft van 2019 heeft VGP 5 gebouwen afgeleverd, nl. 2 gebouwen van elk 14.000 m² in het VGP Park Olomouc (Tsjechië), 1 gebouw van 17.000 m² in het VGP Park Hatvan (Hongarije), 1 gebouw van 23.000 m² in het VGP Park Berlin (Duitsland) en 1 gebouw van 12.000 m² in het VGP Park San Fernando de Henares (Spanje) dat vervolgens werd overgedragen aan de Tweede Joint Venture naar aanleiding van diens eerste closing.

Eind oktober 2019 bevatte de eigen portefeuille van vastgoedbeleggingen 12 afgewerkte gebouwen die een verhuurbare oppervlakte van 207.000 m² vertegenwoordigen. De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bedraagt 100,0%.

Portefeuille van de Joint Ventures

Tijdens de eerste helft van 2019 heeft VGP voor de Eerste Joint Venture 4 gebouwen afgewerkt, nl. 1 gebouw van 39.000 m² in het VGP Park Göttingen (Duitsland), 2 gebouwen van respectievelijk 10.000 m² en 7.000 m² in het VGP Park Leipzig (Duitsland) en 1 gebouw van 4.000 m² in het VGP Park Jenec (Tsjechië).

Na de vijfde closing met de Eerste Joint Venture, bevat de portefeuille van vastgoedbeleggingen van de Eerste Joint Venture momenteel 74 afgewerkte gebouwen die een verhuurbare oppervlakte van 1.493.000 m² vertegenwoordigen. Eind juni 2019 bedroeg de bezettingsgraad van de portefeuille van de Eerste Joint Venture 99,6% (ten opzichte van 99,3% op 31 december 2018).

Na de eerste closing met de Tweede Joint Venture, bevat de portefeuille van vastgoedbeleggingen van de Joint Ventures momenteel 84 afgewerkte gebouwen die 1.670.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

7.1.2 Projecten in aanbouw

Eind juni 2019

Op 30 juni 2019 had VGP 24 gebouwen in aanbouw.

Eigen Portefeuille

Voor eigen rekening heeft VGP de volgende 21 gebouwen in aanbouw:

- In Duitsland: 4 gebouwen in het VGP Park Berlin 3, 1 gebouw in het VGP Park Halle, 1 gebouw in het VGP Park Wustermark, 1 gebouw in het VGP Park Chemnitz en 1 gebouw in het VGP Park Giessen-Buseck;
- In Tsjechië: 3 gebouwen in het VGP Park Olomouc;
- In Spanje: 1 gebouw in het VGP Park San Fernando de Henares;
- In Roemenië: 1 gebouw in het VGP Park Timisoara en 1 gebouw in het VGP Park Sibiu;
- In Hongarije: 1 gebouw in het VGP Park Kecskemet en 1 gebouw in het VGP Park Hatvan;
- In Italië: 1 gebouw in het VGP Park Calcio en 2 gebouwen in het VGP Park Valsamoggia; en
- In Nederland: 1 gebouw in het VGP Park Nijmegen en 1 gebouw in het VGP Park Roosendaal.

De nieuwe gebouwen in aanbouw waarvan voor 57%¹ reeds voorverhuurovereenkomsten werden ondertekend, vertegenwoordigden een totale toekomstig verhuurbare oppervlakte van 441.000 m², wat overeenstemt met geschatte jaarlijkse huurinkomsten van EUR 22,8 miljoen.

Portefeuille van VGP European Logistics

VGP heeft namens de Eerste Joint Venture de volgende 3 gebouwen gebouwd:

- In Tsjechië: 1 gebouw in het VGP Park Olomouc en 1 gebouw in het VGP Park Chomutov; en
- In de Slowaakse Republiek: 1 gebouw in het VGP Park Malacky.

De nieuwe in aanbouw zijnde gebouwen, waarvan voor 66% ²reeds voorverhuurovereenkomsten werden ondertekend, vertegenwoordigden een totale verhuurbare oppervlakte van 39.000 m², wat overeenstemt met geschatte jaarlijkse huurinkomsten van EUR 1,9 miljoen in de veronderstelling dat deze volledig gebouwd en verhuurd zijn.

Eind oktober 2019

Op het einde van oktober 2019 had VGP 34 gebouwen in aanbouw.

Eigen Portefeuille

Voor eigen rekening, heeft VGP de volgende 27 gebouwen in aanbouw.

- In Duitsland: 1 gebouw in het VGP Park Halle, 4 gebouwen in het VGP Park München, 1 gebouw in het VGP Park Goettingen, 1 gebouw in het VGP Park Wustermark, 3 gebouwen in het VGP Park Berlin, 1 gebouw in het VGP Park Giessen-Buseck, 1 gebouw in het VGP Park Chemnitz en 1 gebouw in het VGP Park Einbeck;
- In Tsjechië: 2 gebouwen in het VGP Park Chomutov en 1 gebouw in het VGP Park Olomouc.
- In Spanje: 1 gebouw in het VGP Park Llica d'Amunt, 2 gebouwen in het VGP Park Valencia Cheste en 1 gebouw in het VGP Park Zaragoza;
- In Nederland: 1 gebouw in het VGP Park Nijmegen en 1 gebouw in het VGP Park Roosendaal;
- In Roemenië: 1 gebouw in het VGP Park Sibiu;

¹ Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

² Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

- In Hongarije: 1 gebouw in het VGP Park Kecskemet; en
- In Italië: 1 gebouw in het VGP Park Calcio en 2 gebouwen in het VGP Park Valsamoggia.

De nieuwe gebouwen in aanbouw waarvan voor 57%¹ reeds voorverhuurovereenkomsten werden ondertekend, vertegenwoordigen een totale toekomstig verhuurbare oppervlakte van 630.000 m², wat overeenstemt met geschatte jaarlijkse huurinkomsten van EUR 30,7 miljoen in de veronderstelling dat ze volledig gebouwd en verhuurd zijn. Rekening houdend met 234.000 m² aan nieuwe projecten die binnen de volgende 6 maanden zullen worden opgestart, zullen de voorverhuurovereenkomsten toenemen tot 76%² en zullen de geschatte totale jaarlijkse huurinkomsten stijgen tot EUR 55,3 miljoen.

Portefeuille van de Joint Ventures

VGP bouwt namens de Joint Ventures de volgende 6 gebouwen:

- In Tsjechië: 1 gebouw in het VGP Park Olomouc en 1 gebouw in het VGP Park Chomotov;
- In Spanje: 2 gebouwen in het VGP Park San Fernando de Henares;
- In de Slowaakse Republiek: 1 gebouw in het VGP Park Malacky; en
- In Roemenië: 1 gebouw in het VGP Park Timisoara.

De nieuwe gebouwen in aanbouw waarvan voor 55%³ reeds voorverhuurovereenkomsten werden ondertekend, vertegenwoordigen een totale toekomstig verhuurbare oppervlakte van 75.000 m², wat overeenstemt met geschatte jaarlijkse huurinkomsten van EUR 3,7 miljoen in de veronderstelling dat ze volledig gebouwd en verhuurd zijn.

7.2 Grondbank

Tijdens de eerste helft van 2019 bleef VGP nieuwe percelen grond verwerven ter ondersteuning van de toekomstige ontwikkelingspijplijn. Op 30 juni 2019 had VGP reeds 1.700.000 m² grond verworven met een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 850.000 m². Van deze percelen grond ligt 795.000 m² (47%) in Duitsland, 575.000 m² in de Slowaakse Republiek (34%), 87.000 m² (5%) in Nederland, 84.000 m² (5%) in Spanje, 81.000 m² (5%) in Hongarije en voor het overige in Italië en Roemenië.

Op 30 juni 2019 had VGP nog eens 2.240.000 m² contractueel vastgelegde percelen grond waarvan wordt verwacht te worden aangekocht in de loop van de volgende 6 tot 18 maanden, mits verkrijging van de nodige vergunningen. Dit brengt de resterende contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank in volle eigendom op 6.100.000 m² wat een resterend ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van 2.800.000 m² waarvan 950.000 m² in Duitsland is gelegen, 565.000 m² in de Tsjechische Republiek, 320.000 m² in de Slowaakse Republiek, 315.000 m² in Roemenië, 245.000 m² in Spanje, 130.000 m² in Hongarije en 100.000 m² in Nederland, 78.000 m² in Italië, 45.000 m² in Oostenrijk en 30.000 m² in Portugal. In bovenstaande opsomming wordt rekening gehouden met de resterende ontwikkelingsgrondbank van 155.000 m² aangehouden door de Eerste Joint Venture met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 60.000 m² aan nieuw verhuurbare oppervlakte.

Tijdens de tweede helft van 2019 heeft VGP haar grondbank verder uitgebreid en op het einde van oktober 2019 heeft de Groep de volledige eigendom over een resterende ontwikkelingsgrondbank van 4.050.000 m² verworven, waardoor de Groep 1.833.000 m² aan verhuurbare oppervlakte kan

¹ Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

² Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

³ Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

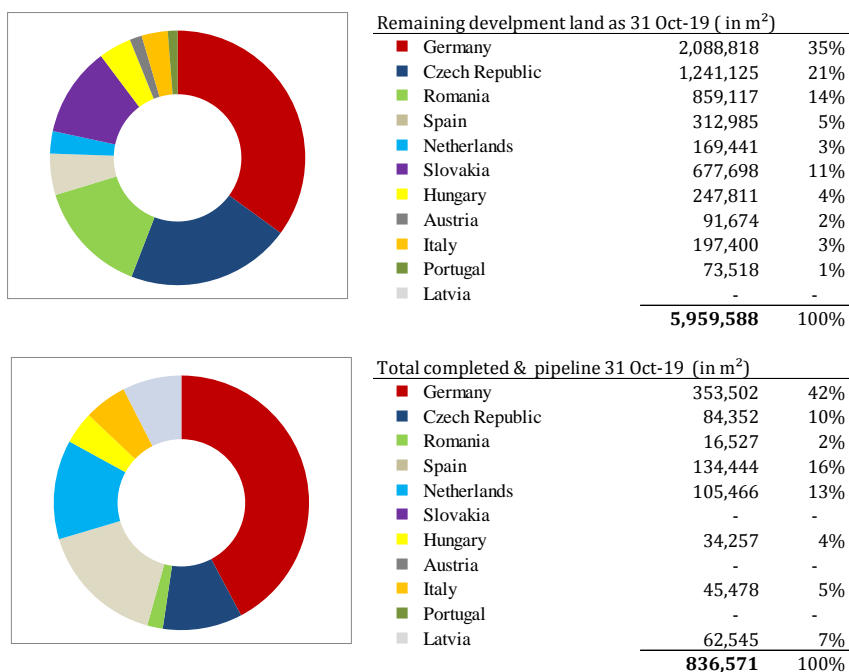
ontwikkelen. Bovendien heeft de Groep nog eens 2.132.000 m² contractueel vastgelegde percelen grond, waarvan wordt verwacht dat ze in de loop van de volgende 6 tot 18 maanden zullen worden aangekocht, mits het verkrijgen van de nodige vergunningen. Dit brengt de resterende contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank in volle eigendom op 6.182.000 m² wat een resterend ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van 2.762.000 m² waarvan 940.000 m² (54%) in Duitsland, 533.000 m² (31%) in de Tsjechische Republiek, 320.000 m² (19%) in de Slowaakse Republiek, 385.000 m² (23%) in Roemenië, 206.000 m² (12%) in Spanje, 132.000 m² (8%) in Hongarije, 98.000 m² (6%) in Nederland, 78.000 m² (5%) in Italië, 41.000 m² (2%) in Oostenrijk en 29.000 m² (2%) in Portugal. In bovenstaande opsomming wordt rekening gehouden met de resterende ontwikkelingsgrondbank van 222.000 (m²) aangehouden door de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van ca. 104.000 (m²) aan nieuw verhuurbare oppervlakte.

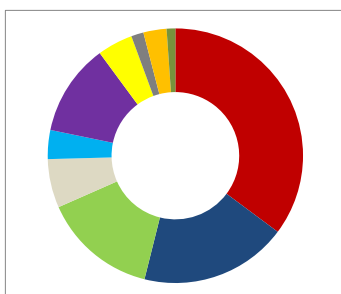
Naast de bovenvermelde contractueel vastgelegde grondbank in volle eigendom, heeft VGP op 31 oktober 2019 niet-bindende overeenkomsten ondertekend en voert het momenteel, op een exclusieve basis, due diligence-onderzoeken uit die betrekking hebben op de eventuele aankoop van in totaal ongeveer 832.000 m² nieuwe percelen grond gelegen in Duitsland, Italië, Nederland en Portugal. Deze percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 397.000 m². Verwacht wordt dat de meeste van deze percelen zullen contractueel worden vastgelegd in de loop van de volgende 12 maanden.

7.3 Samenvatting van het ontwikkelingspotentieel van de eigen portefeuille en de portefeuilles van de Joint Ventures

De onderstaande tabellen bevatten een samenvatting van het ontwikkelingspotentieel van de Groep en van de huidige contractueel vastgelegde grondbank van de Joint Ventures op 30 juni 2019. De beoordeling van het ontwikkelingspotentieel is gebaseerd op de ontwikkeling van gelijkaardige projecten.

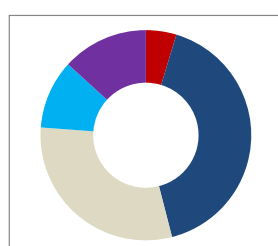
Ontwikkelingspotentieel van de eigen portefeuille



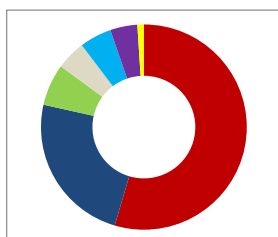


Remaining development potential 31 Oct-19 (in m ²)		
Germany	935,430	35%
Czech Republic	496,869	19%
Romania	385,153	14%
Spain	164,471	6%
Netherlands	97,600	4%
Slovakia	310,005	12%
Hungary	119,281	4%
Austria	41,570	2%
Italy	78,000	3%
Portugal	29,255	1%
Latvia	-	-
	2,657,634	100%

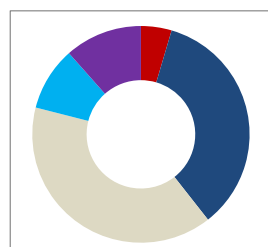
Ontwikkelingspotentieel van de Joint Ventures



Remaining development land as 31 Oct-19 (in m ²)		
Germany	10,392	5%
Czech Republic	91,812	41%
Romania	-	-
Spain	67,051	30%
Slovakia	23,569	11%
Hungary	29,353	13%
Austria	-	-
	222,177	100%



Total completed & pipeline 31 Oct-19 (in m ²)		
Germany	952,461	55%
Czech Republic	417,454	24%
Romania	114,529	7%
Spain	80,767	5%
Slovakia	87,702	5%
Hungary	74,398	4%
Austria	17,737	1%
	1,745,048	100%



Remaining development potential 31 Oct-19 (in m ²)		
Germany	4,750	5%
Czech Republic	36,294	35%
Romania	-	-
Spain	41,204	40%
Slovakia	9,880	9%
Hungary	12,000	12%
Austria	-	-
	104,128	100%

8 Wezenlijke Nadelige Wijzigingen

Er zijn geen wezenlijke nadelige wijzigingen in de vooruitzichten van de Emittent sedert 31 december 2018.

9 Geen Belangrijke Wijziging in de Financiële of Handelspositie

Er heeft zich sinds 30 juni 2019 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 Deel VII zoals de overeenkomsten die de relatie met de Joint Ventures beheersen en/of in de JVO's.

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 VIII: BESTUUR EN CORPORATE GOVERNANCE

1 Raad van Bestuur

1.1 Algemeen

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. De samenstelling van de Raad van Bestuur is momenteel in overeenstemming met de regels inzake genderdiversiteit zoals voorzien in artikel 518bis van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999.

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.

1.2 Huidige samenstelling

Op 10 mei 2019 namen Dhr. Marek Sebest'ak, Dhr. Alexander Saverys en Dhr. Jos Thys ontslag uit de Raad van Bestuur na 12 jaar voorbeeldige dienst. Op diezelfde datum werden Mw. Ann Gaeremynck, Mw. Katherina Reiche en Mw. Vera Gäde-Butzlaff aangesteld als nieuwe onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur.

Na deze wijzigingen bestaat de Raad van Bestuur van de Emittent momenteel uit de 5 volgende leden:

Naam	Functie	Datum van de eerste benoeming	Uitvoerend / Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende herbenoeming
Bart Van Malderen ¹	Voorzitter	2007	Niet-uitvoerend en referentie-aandeelhouder		2021
Jan Van Geet ²	CEO	2007	Uitvoerend en referentie-aandeelhouder		2021
Ann Gaeremynck	Bestuurder	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023
Katherina Reiche	Bestuurder	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023
Vera Gäde-Butzlaff	Bestuurder	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023

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.

Jan Van Geet 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. WDP is een Belgische BEVAK.

Ann Gaeremynck is momenteel Professor Boekhouding en Audit bij de KU Leuven, aan de Faculteit Economie en Bedrijfsbeheer. Haar belangrijkste onderzoeksgebied is de audit en governance. Ze is tevens titularis van de Deloitte Leerstoel in Governance.

Katherina Reiche has was voorzitter van de raad van de Association of Municipal Enterprises (VKU) in Duitsland sedert september 2015 en voorzitter van de European Association of Public Employers and Enterprises (CEEP) sedert juni 2016. Ze was lid van de Duitse Bundestag van 1998 tot 2015 en Afgevaardigd Voorzitter van CDU/CSU Parlementaire Groep van 2005 tot 2009.

Vera Gäde-Butzlaff was Afgevaardigd Staatssecretaris voor Milieu en Landbouw op het Ministerie van Regionale Planning, Landbouw en Milieu van Saxony-Anhalt van 2001 tot 2002. Van 2003 tot 2014 was zij lid van de Raad van Bestuur en sinds 2007 CEO van de Berlijnse bedrijven voor stadsreiniging en afvalbeheer (BSR). Van 2015 tot 2018 was ze CEO van GASAG AG, een van de grootste regionale

¹ Als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV.

² Als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.

energieleveranciers in Duitsland. Sinds 2018 was ze voorzitter van de Raad van Toezicht van de ziekenhuisgroep Vivantes.

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 VIII, of onder Deel VIX ("*Belangrijke Aandeelhouders en Transacties met Verbonden Partijen*"), of de afdelingen van het jaarverslag waarnaar in Deel IX wordt verwezen.

De bestuurders of hun vaste vertegenwoordigers hebben momenteel de volgende bestuursfuncties in andere bedrijven:

Naam	Vennootschap
Bart Van Malderen ⁽¹⁾	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, managing director VM Invest NV, afgevaardigd voorzitter Family PVM VZW
Jan Van Geet ⁽²⁾	Bestuurder Little Rock SA, Bestuurder Alsgard SA
Ann Gaeremynck	Directrice Informatiecentrum voor het bedrijfsrevisoraat, Directrice Katholieke Hogeschool Vives Noord, Directrice Katholieke Hogeschool Vives Zuid
Katherina Reiche	Geen
Vera Gäde Butzlaff	Voorzitter van de Raad van Toezicht van Vivantes (een ziekenhuisgroep).

(1) Hetzij rechtstreeks of als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV.

(2) Hetzij rechtstreeks of als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.

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:

- het 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, en
- 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
Ann Gaeremynck (Voorzitter)	2023
Bart Van Malderen ¹	2021
Vera Gäde-Butzlaff	2023

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 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

¹ Als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV.

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; en
- 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 twee maal per jaar samen, evenals telkens het comité dringende kwesties moet behandelen die onder haar verantwoordelijkheden vallen. In 2017 is het Remuneratiecomité twee maal bijeengekomen, in 2018 twee maal en in 2019 één maal (tot de datum van dit Prospectus).

De Chief Executive Officer en de Chief Financial Officer nemen deel aan de vergaderingen wanneer het remuneratieplan voorgesteld door de Chief Executive Officer 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 (Voorzitter)	2021
Ann Gaeremynck	2023
Katherina Reiche	2023

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 1999 werd opgericht, heeft de Vennootschap geen specifieke taakomschrijving van

¹ Als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV.

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 Geet ¹	-	Chief Executive Officer (CEO);
Jan Procházka	-	Chief Operating Officer;
Dirk Stoop ²	-	Chief Financial Officer (CFO);
Tomas Van Geet ³	-	Chief Commercial Officer;
Miquel-David Martinez	-	Chief Operating Officer – buiten CZ; en
Matthias Sander ⁴	-	Chief Investment Officer.
Martijn Vlutters ⁵	-	Vicevoorzitter
Jonathan Watkins	-	Chief Business Development Manager (vanaf december 2019)

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 één 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 verzekeringskwesties. 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.

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. Miquel-David Martinez (geb. 1978) is burgerlijk ingenieur en vervoegde het VGP-team in 2016. Hij is verantwoordelijk voor de technische ontwerpen en de opvolging van het constructieproces. Voordien was Miquel-David de technische directeur en partner van Inel Groep, een bouwmanagement- en ingenieursbedrijf dat voornamelijk gericht is op bouwprojecten voor de tertiaire sector.

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 Matthias Sander s.r.o.

⁵ Als vaste vertegenwoordiger van MB Vlutters BVBA.

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 VIII, of onder Deel IX ("*Belangrijke Aandeelhouders en Transacties met Verbonden Partijen*"), of de afdelingen van het jaarverslag waarnaar in Deel IX wordt verwezen).

Dhr. Martijn Vlutters (geb. 1979) vervoegde VGP in 2018. Hij is verantwoordelijk voor de bedrijfsontwikkeling en de relaties met beleggers. Alvorens VGP te vervoegen, was Martijn gedurende 13 jaar werkzaam bij J.P. Morgan, gevestigd in London en New York, alwaar hij verschillende functies uitoefende in Capital Markets en Corporate Finance. In deze periode spendeerde hij 2 jaar in New York als Investor Relations voor J.P. Morgan Chase. Martijn behaalde een Masterdiploma Burgerlijk Ingenieur aan de Universiteit van Delft en een diploma Business Administration aan de Erasmus/Rotterdam School of Management.

Dhr. Jonathan Watkins zal VGP in december 2019 vervoegen. Voorheen was Dhr. Watkins hoofd van UK & German Ops Real Estate bij Amazon. Hij zal de functie van Chief Business Development Manager van de Groep op zich nemen.

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 CVBA, met maatschappelijke zetel gevestigd te Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, België, vertegenwoordigd door Mw. Kathleen De Brabander. 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/en/about-2009-code/2009-belgian-code-corporate-governance>.

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 Emittent:

http://investors.vgpparks.eu/images/Corporate_Governance_Charter/VGP_Corporate_Governance_Charter_EN_Update_09.10.2017.pdf

Behoudens tegenstrijdige bepalingen in de afdelingen 1, 2.1, 2.3 en 2.4 van dit Deel VIII: *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.

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."

In 2017 hebben zich geen belangenconflicten voorgedaan

In 2018 deed zich één belangenconflict voor

Eén belangenconflict vond plaats in 2018:

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 Belgisch 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.”

Tijdens 2019, voorafgaand aan de datum van dit Prospectus hebben er zich geen belangenconflicten voorgedaan.

Bovendien ontstonden er geen belangenconflicten met betrekking tot de bestuurders en de leden van het uitvoerend management van de Emittent tussen hun opdrachten voor de Emittent en hun persoonlijke belangen en/of andere opdrachten.

7 Nieuwe wetgeving op komst

Vanaf 1 januari 2020 treden het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019 en de Corporate Governance Code 2020 in werking met betrekking tot de Emittent. De Emittent heeft beslist om de bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019 en de Corporate Governance Code 2020 niet vervroegd toe te passen (“opt-in”) waardoor hij tot 31 december 2019 onderworpen blijft aan de bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999 en, respectievelijk, de Corporate Governance Code 2009.

Verwacht wordt dat de Emittent zijn Statuten in overeenstemming brengt met het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019 en dat hij het VGP Charter in overeenstemming brengt met de Corporate Governance Code 2020 en dit in de eerste helft van 2020, hoogstwaarschijnlijk ter gelegenheid van zijn Jaarlijkse Algemene Aandeelhoudersvergadering.

De Emittent beoordeelt momenteel de impact van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019 en de Corporate Governance Code 2020 maar heeft nog geen definitieve beslissing genomen over wat het aan zijn aandeelhouders zal voorstellen. Derhalve is het op dit ogenblik onmogelijk om de impact van deze aankomende wetgeving op de Emittent te beoordelen.

DEEL IX: 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 het Belgisch Wetboek van vennootschappen (artikel 5 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999; artikel 1:14 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019). De Vennootschap is niet op de hoogte over 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	118.000	0,63%
Subtotaal Griet Van Malderen	773.738	4,16%
Publiek	6.852.134	36,87%
Totaal	18.583.050	100,00%

Little Rock SA en Alsgard SA zijn vennootschappen die worden gecontroleerd door de heer Jan Van Geet.

VM Invest NV en VGP MISV Comm. VA zijn vennootschappen die worden gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen.

Vadebo France NV is een vennootschap die wordt gecontroleerd door Mevrouw Griet Van Malderen.

De twee uiteindelijke referentie-aandeelhouders van de vennootschap zijn dus (i) Dhr. Jan Van Geet die 33,81% van de stemrechten van VGP NV bezit, en die CEO en een uitvoerend bestuurder is, en (ii) Dhr. Bart Van Malderen die 25,16% van de stemrechten van VGP NV bezit en die voorzitter en niet-uitvoerend bestuurder is.

VGP MISV Comm. VA 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 (“**VGP MISV incentive plan**”) waarbij de bestaande aandeelhouders VM Invest NV en Little Rock SA oorspronkelijk een aantal VGP Gewone Aandelen hebben overgedragen die 5% vertegenwoordigen van het totaal aantal Gewone Aandelen in VGP aan VGP MISV, een commanditaire vennootschap gecontroleerd door

de heer Bart Van Malderen als beherend vennoot. Tijdens de tweede helft van 2018 en na het verstrijken van de lock-up periode van 5 jaar hebben bepaalde leden van het VGP-team hun respectievelijke VGP MISV aandelen verkocht aan VGP NV. Op 30 juni 2019 bezat de Vennootschap 79,91% van de VGP MISV aandelen. Vanaf 2019 werd het resterende VGP MISV incentive plan beschouwd als een in geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerd plan waarvoor een aanpassing van het eigen vermogen van EUR 8,4 miljoen werd geboekt ter weerspiegeling van de totale cash lay-out van VGP NV als deze laatste de resterende 20,09% van de VGP MISV aandelen zou verwerven.

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.

Alle aandelen zijn vrij overdraagbaar.

2.2 Toegestaan Kapitaal

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 44 van de statuten, mag de Raad van Bestuur, gedurende een termijn van 5 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de akte strekkende tot een statutenwijziging dd. 10 mei 2019, het toegestaan kapitaal eenmaal of meermaals verhogen, zonder dat het cumulatief bedrag van deze verhogingen een totaalbedrag van EUR 100.000.000,00 mag overschrijden. Deze bevoegdheid van de Raad van Bestuur zou kunnen worden hernieuwd.

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, als de ontvangst van de kennisgeving van de FSMA van een openbaar overnamebod wordt gedaan binnen de termijn van 3 jaar na 10 mei 2019, en op voorwaarde dat (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.

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 Verkrijging 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 1999.

De Raad van Bestuur mag, overeenkomstig artikel 620 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999, eigen aandelen van de Vennootschap verwerven indien die verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging is geldig gedurende een termijn van 3 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de akte strekkende tot statutenwijziging van 10 mei 2019.

De Raad van Bestuur is gemachtigd, overeenkomstig artikel 620 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999, een maximumaantal 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 gedurende een termijn van 5 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de akte strekkende tot statutenwijziging van 10 mei 2019.

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 Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999.

3 Transacties met Verbonden Vennootschappen

3.1 Huuractiviteiten

Drylock Technologies s.r.o, een bedrijf gecontroleerd door Bart Van Malderen, huurt een magazijn van VGP European Logistics onder een lange termijn huurcontract. Deze huurovereenkomst werd afgesloten in de loop van de maand mei 2012. De ontvangen huur over de eerste helft van het jaar 2019 bedraagt EUR 1.838.000,00 miljoen (tegenover EUR 1.052.000,00 over de periode eindigend op 30 juni 2018). Het magazijn is eigendom van de Eerste Joint Venture.

Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimte aan de Groep in Tsjechië, die gebruikt worden door het VGP operationele team. De huurovereenkomsten lopen tot respectievelijk 2021 en 2023. Tijdens de eerste helft van 2019 bedroeg het totale bedrag betaald ingevolge deze huurovereenkomsten EUR 48.000,00 equivalent vergeleken met een gelijkaardig equivalent voor de overeenstemmende periode in 2018. Alle huurovereenkomsten werden afgesloten op een arm's length basis.

3.2 Andere diensten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de uitstaande saldi met Jan Van Geet s.r.o. Het verschuldigde saldo heeft betrekking op openstaande facturen. De vorderingen hebben betrekking op voorschotten in contanten om representatiekosten te dekken.

in EUR 1.000	30 juni 2019	31 december 2018
Handelsvorderingen/(-schulden)	-	(31)

VGP levert ook vastgoed ondersteunende diensten aan Jan Van Geet s.r.o. Tijdens de eerste helft van 2019 boekte VGP voor deze activiteiten een omzet van EUR 13.000,00 (hetzelfde als voor de eerste helft van 2018).

DEEL X: 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 2017, 31 december 2018, 30 juni 2018 en 30 juni 2019 opgenomen. De 2018 en 2019 halfjaarlijkse resultaten werden onderworpen aan een beperkt nazicht, maar werden niet geauditeerd. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we naar de jaarverslagen van de boekjaren eindigend op 31 december 2017 en 31 december 2018 en de persberichten over de halfjaarlijkse resultaten voor de periode eindigend op 30 juni 2018 en 30 juni 2019.

Gelet op de onderlinge afhankelijkheid tussen de Emittent en de Joint Ventures (waarop vermogensmutatie wordt toegepast), wordt de belangrijke financiële informatie afzonderlijk verstrekt voor VGP Groep en de Joint Ventures. Voor belangrijke informatie over de evenredig geconsolideerde jaarrekening verwijzen we naar de samenvatting van dit Prospectus, de jaarverslagen van de boekjaren eindigend op 31 december 2017 en 31 december 2018 en de persberichten over de halfjaarlijkse resultaten voor de periode eindigend op 30 juni 2018 en 30 juni 2019.

	Jaar eindigend op		Half jaar eindigend op	
(in EUR 1.000)	31 dec '17	31 dec '18	30 juni '18	30 juni '19
BELANGRIJKE INFORMATIE OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING				
<i>De Emittent</i>				
RESULTATENREKENING				
Bruto huuropbrengsten	17.046	16.627	8.970	7.354
Vastgoed bedrijfsuitgaven	(1.941)	(1.123)	(622)	(922)
Netto huur- en gerelateerde opbrengsten	15.105	15.504	8.348	6.432
Inkomsten uit managementdiensten aan Joint Ventures	8.057	9.965	4.585	4.943
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen	94.628	98.552	61.734	65.296
Administratieve kosten	(19.353)	(18.167)	(8.384)	(9.853)
Aandeel in het resultaat van verbonden vennootschappen en joint ventures	29.229	45.220	24.777	29.301
Bedrijfsresultaat	127.666	151.074	91.060	96.119
Nettoresultaat uit financiële transacties	(10.466)	(13.970)	(6.083)	(7.138)
Winst vóór belastingen	117.200	137.104	84.977	88.981
Belastingen	(21.205)	(15.998)	(10.188)	(13.949)
Winst over de periode	95.995	121.106	74.789	75.032
BALANS				
Vastgoedbeleggingen	392.291	468.513	515.932	540.968
Beleggingen in joint ventures en verbonden vennootschappen	143.312	241.427	220.984	298.708
Overige vorderingen op lange termijn	12.757	41.461	48.334	53.132
Overige vorderingen op lange termijn	897	1.568	830	4.030
Totaal vaste activa	549.257	752.969	786.080	896.838
Handels- en overige vorderingen	11.074	23.064	14.895	22.665
Geldmiddelen en kasequivalenten	30.269	161.446	127.529	72.726
Groepen activa aangehouden voor verkoop	441.953	274.939	115.052	290.963
Totaal vlottende activa	483.296	459.449	257.476	386.354
Totaal activa	1.032.553	1.212.418	1.043.556	1.283.192
Totaal eigen vermogen	466.230	543.467	505.711	569.199
Totale schulden op lange termijn	405.463	582.342	415.786	620.737
Totale schulden op korte termijn	160.860	86.609	122.059	93.256
Totale schulden	566.323	668.951	537.845	713.993
Totaal eigen vermogen en schulden	1.032.553	1.212.418	1.043.556	1.283.192
KASSTROOMOVERZICHT				
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(6.786)	(51.035)	(13.970)	(5.873)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	(90.274)	104.724	134.989	(40.685)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	57.625	77.299	(35.683)	(41.233)

Joint Ventures en verbonden vennootschappen (aan 100%)

RESULTATENREKENING

Bruto huuropbrengsten	36.328	57.746	24.950	36.100
Vastgoed bedrijfsuitgaven	(3.387)	(5.400)	(1.874)	(2.787)
Netto huur- en gerelateerde opbrengsten	32.941	52.346	23.076	33.313
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen	45.049	74.475	43.729	53.664
Administratieve kosten	(1.672)	(2.038)	(1.095)	(896)
Bedrijfsresultaat	76.318	124.784	65.710	86.081
Nettoresultaat uit financiële transacties	(10.218)	(23.537)	(10.202)	(18.156)
Winst vóór belastingen	66.100	101.247	55.509	67.925
Belastingen	(11.942)	(17.233)	(9.248)	(13.956)
Winst over de periode	54.158	84.014	46.260	53.969

BALANS

Vastgoedbeleggingen ⁵	715.067	1.162.881	1.134.540	1.377.162
Overige vorderingen op lange termijn	269	815	3.538	870
Totaal vaste activa	715.336	1.163.696	1.138.078	1.378.032
Handels- en overige vorderingen	11.843	12.315	15.675	10.103
Geldmiddelen en kasequivalenten	22.151	42.255	42.935	57.737
Totaal vlottende activa	33.994	54.570	58.610	67.840
Totaal activa	749.330	1.218.266	1.196.688	1.445.872
Totaal schulden op lange termijn ⁵	446.988	720.309	735.384	849.136
Totale schulden op korte termijn	34.503	47.982	49.084	39.986
Totale schulden	481.491	768.291	784.468	889.122
Netto vermogen	267.839	449.975	412.220	556.750

KASSTROOMOVERZICHT

Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	27.448	55.059	23.010	36.466
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	(85.336)	(78.868)	(48.824)	(14.311)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	62.886	44.504	47.291	(6.025)

BELANGRIJKE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN ("APM's")

De Emittent

Netto schulden ¹	436.552	419.338	352.818	510.937
Gearing ratio (netto schuld op eigen vermogen en passiva) ⁽¹⁾⁽³⁾	42,3%	34,6%	33,8%	39,8%
Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten ⁽²⁾⁽⁴⁾	30.267	33.258	27.910	49.712
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²) ²	445.958 ⁵	288.372 ⁶	320.122 ⁶	305.000 ⁷
Bezettingsgraad % ²	100,0%	99,4%	99,2%	98,7%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾⁽⁸⁾	627.737	576.143	515.932	713.020

Joint Ventures en verbonden vennootschappen (aan 100%)

Netto schulden ¹	378.192	612.958	630.046	707.456
Gecumuleerde Verhouding tussen Lening en Waarde ⁽²⁾⁽⁹⁾	56,0%	55,9%	59,1%	54,9%
Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten ⁽²⁾⁽⁴⁾	52.527	70.854	68.925	79.571
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²) ²	830.905 ⁵	1.333.476 ⁶	1.269.614 ⁶	1.493.000 ⁷
Bezettingsgraad % ²	100,0%	99,3%	99,4%	99,6%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁽²⁾⁽⁸⁾	935.435	1.360.263	1.291.243	1.535.682

¹ Geauditeerde cijfers.

² Niet-geauditeerde cijfers.

³ Voor 2017 en 2018 wordt de berekening van de netto schulden uiteengezet in toelichting 23.6 (*Kapitaalbeheer*) bij de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot het boekjaar 2018. In verband met de zesmaandelijke periodes eindigend op 30 juni 2018 en 30 juni 2019, wordt de berekening van de netto schulden uiteengezet in toelichting 14 (*Kapitaalbeheer*) van het persbericht over de halfjaarlijkse resultaten per 30 juni 2019.

⁴ Dit omvat alle op jaarlijkse huurinkomsten die gegenereerd zijn of zullen worden gegenereerd door afgesloten huurovereenkomsten en toekomstige huurovereenkomsten (nl. huurovereenkomsten afgesloten voor een gebouw dat nog niet is opgeleverd; eenmaal het gebouw is opgeleverd, wordt de toekomstige huurovereenkomst vervangen door een gewone huurovereenkomst).

⁵ Tijdens 2017 verkocht VGP 11 gebouwen, verspreid over 7 parken, aan de Eerste Joint Venture. Tijdens de tweede helft van 2017 verkocht VGP tevens zijn VGP Park Nehatu (Estland), dat 77.040 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigde.

- ⁶ Tijdens de eerste helft van 2018, verkocht VGP 13 gebouwen aan de Eerste Joint Venture, verspreid over 6 parken, en nog eens 5 nieuw voltooide gebouwen die werden ontwikkeld in parken die eerder aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen. Tijdens de tweede helft van 2018, verkocht VGP eveneens haar Mango gebouw gelegen in Barcelona (Spanje), dat 181.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigde.
- ⁷ Tijdens de eerste helft van 2019 verkocht VGP 3 gebouwen, verspreid over 3 parken, en nogmaals 6 nieuw afgewerkte logistieke gebouwen die werden ontwikkeld in parken die eerder werden overgedragen aan de Eerste Joint Venture.
- ⁸ De reële waarde van de eigen portefeuille is exclusief de ontwikkelingsgrond en in aanbouw zijnde activa die aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen tijdens de vorige closings. De reële waarde van de portefeuille van de Eerste Joint Venture omvat de ontwikkelingsgrond en in aanbouw zijnde activa die aan de Eerste 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 194,9 miljoen (op 31 december 2017), EUR 154,5 miljoen (op 30 december 2018), 115,1 miljoen (op 30 juni 2018) en EUR 108,6 miljoen (op 30 juni 2019).
- ⁹ De Gecumuleerde Verhouding tussen Lening en Waarde is de ratio berekend als de totale uitstaande financiële schuld met inbegrip van de aandeelhoudersleningen toegekend door Allianz en VGP aan de Joint Ventures en het rechtstreekse belang van de Groep van 5,1% in de Duitse vermogensbeheerbedrijven van de Joint Ventures, maar met uitzondering van de ontwikkelings- en bouwleningen die door VGP aan de Joint Ventures zijn verstrekt, gedeeld door de reële marktwaarde van de vastgoedbeleggingen verworven door de Joint Ventures (incl. het rechtstreekse belang van 5,1% van de Groep in de Duitse vermogensbeheerbedrijven van de Joint Ventures) op de respectievelijke verslagdata.

GECUMULEERDE VERHOUDING TUSSEN LENING EN WAARDE - AFSTEMMING

(in EUR 1.000)	Jaar eindigend op		Half jaar eindigend op	
	31 dec '17	31 dec '18	30 juni '18	30 juni '19
Gecumuleerde Verhouding tussen Lening en Waarde¹				
Vastgoedbeleggingen aan 100%	715.067	1.162.881	1.134.540	1.377.162
Vastgoedbeleggingen aan 5,1% (minderheden) ²	25.544	42.840	41.651	49.909
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. 5,1% minderheden) (1)	740.611	1.205.721	1.176.191	1.427.071
Financiële schulden op korte en lange termijn aan 100%	400.343	650.066	669.993	755.508
Financiële schulden op korte en lange termijn aan 5,1% (minderheden) ²	14.527	24.362	25.355	28.133
Totaal financiële schulden (incl. minderheden) (2)	414.870	674.428	695.348	783.641
Gecumuleerde Verhouding tussen Lening en Waarde (= (2):(1))	56,0%	55,9%	59,1%	54,9%

¹ Geauditeerde cijfers.

² Niet-geauditeerde cijfers; heeft betrekking op de rechtstreekse belangen van 5,1% die de Groep aanhoudt in de Duitse vermogensbeheerbedrijven van de Joint Ventures.

Informatie over de Interest Dekkingsgraad en de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing Ratio van de Emittent is opgenomen in de conformiteitsverklaringen van de Obligatie 2023, de Obligatie 2024, de Obligatie 2025 en de Obligatie 2026 en is bekendgemaakt op de website van de Emittent: <http://www.vgpparks.eu/investors/en/bonds>.

JOINT VENTURES EN VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN (EVENREDIG AANDEEL) (niet geauditeerd)

De onderstaande tabel bevat de (niet geauditeerde) evenredige geconsolideerde resultatenrekening over de deelnemingen die de Groep heeft in de joint ventures en de verbonden vennootschappen. De deelnemingen die de Groep rechtstreeks aanhoudt (5,1%) in de Duitse vastgoedvennootschappen van de Eerste Joint Venture werden daarin opgenomen (aandeel van VGP).

(in EUR 1.000)	Jaar eindigend op		Half jaar eindigend op	
	31 dec '17	31 dec '18	30 juni '18	30 juni '19
RESULTATENREKENING				
Bruto huuropbrengsten	19.328	30.803	13.300	19.253

Vastgoed bedrijfsuitgaven	(1.795)	(2.890)	(989)	(1.499)
Netto huur- en gerelateerde opbrengsten	17.534	27.913	12.311	17.754
Inkomsten uit managementdiensten aan Joint Ventures	-	-	-	-
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen	24.427	39.938	23.356	28.879
Administratieve kosten	(871)	(1.056)	(575)	(468)
Bedrijfsresultaat	41.089	66.795	35.091	46.165
Nettoresultaat uit financiële transacties	(5.500)	(12.382)	(5.373)	(9.464)
Belastingen	(6.360)	(9.194)	(4.941)	(7.400)
Winst over de periode (Aandeel in het resultaat van verbonden vennootschappen en joint ventures)	29.229	45.220	24.777	29.301
BALANS				
Vastgoedbeleggingen	383.078	624.281	608.921	738.490
Overige vorderingen op lange termijn	135	408	1.927	435
Totaal vaste activa	383.213	624.689	610.848	738.925
Handels- en overige vorderingen	6.462	6.469	8.557	5.383
Geldmiddelen en kasequivalenten	11.858	22.501	22.943	30.889
Totaal vlottende activa	18.319	28.970	31.500	36.272
Totaal activa	401.532	653.659	642.348	775.197
Totaal financiële schulden op korte en lange termijn	214.699	351.969	361.846	410.729
Totale schulden op lange termijn	30.613	43.278	41.257	55.062
Totale schulden op korte termijn	12.909	16.985	18.261	10.697
Totale schulden	258.221	412.232	421.364	476.489
Totaal netto activa (beleggingen in joint ventures en verbonden vennootschappen)	143.311	241.427	220.984	298.708

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er heeft zich sinds 30 juni 2019 geen belangrijke wijziging voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Emittent. Sinds 30 juni 2019 hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan:

- lancering van 14 nieuwe projecten die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 306.000 m²;
- stijging van de Jaarlijks Afgesloten Huurovereenkomsten (m.i.v. de Joint Ventures aan 100%) tot EUR 143,6 miljoen (waarvan EUR 90,5 miljoen betrekking had op de Joint Ventures) eind oktober 2019;
- eerste closing van de Tweede Joint Venture met opbrengsten in contanten ten bedrage van ca. EUR 96 miljoen, gedeeltelijk gefinancierd door een eerste kredietopneming van EUR 79,9 miljoen onder de bestaande kredietfaciliteiten van de Tweede Joint Venture;
- uitbreiding van de grondbank via de verwerving van nieuwe percelen grond voor een totaalbedrag van EUR 145 miljoen, waarvan EUR 116 miljoen betrekking had op de verwerving van grond voor het VGP Park München en het VGP Park Laatzen; De ontwikkeling van het VGP Park München die in september 2019 is aangevat; en
- uitgifte van een *Schuldschein* lening van EUR 33,5 miljoen en van een verzekerde banklening van EUR 22 miljoen voor VGP Latvia.

DEEL XI: AANWENDING VAN DE OPBRENGST

De netto-opbrengsten m.b.t. de uitgifte van de Obligaties, waarvan wordt verwacht dat deze ongeveer EUR 148,8 miljoen zal bedragen voor een nominaal bedrag van EUR 150 miljoen, zullen worden gebruikt om de ontwikkeling van nieuwe projecten ontwikkelingsgronden in bestaande en nieuwe markten verder te financieren. De Groep verwacht dat de fondsen voor de bovenvermelde ontwikkelings- en uitbreidingsplannen en zullen worden aangewend binnen een periode van 12 tot 18 maanden na de uitgifte van de Obligaties, voor zover er geen ongunstige marktomstandigheden zijn.

Deze nieuwe projecten omvatten de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein voor BWM en KraussMaffei Group in de buurt van München en bieden meer dan 250.000 m² verhuurbare oppervlakte. De constructiefase werd opgestart in de september 2019. Dit project heeft een tijdspanne van meerdere jaren en omvat een investering van om en bij de EUR 500 miljoen. Een ander project, VGP Park Laatzen, zal ongeveer 121.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte bieden, met KraussMaffei Berstorf als hoofdhuurder (die 63% van de verwachte toekomstige huurinkomsten vertegenwoordigt). De ontwikkelingsfase van dit park zal ongeveer 2,5 jaar duren en omvat een investering van om en bij de EUR 150 miljoen. De grond- en infrastructuurwerken werden aangevat in september 2019 en de constructie van het eerste gebouw zal tijdens het eerste kwartaal van 2020 worden gestart.

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 12 tot 18 maanden, die naar verwachting gemiddeld een investeringsbedrag van ongeveer EUR 400 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. VGP verwacht dat de bijkomende kredietfaciliteiten die nodig zijn om dergelijke tekorten te dekken het bedrag van EUR 200 miljoen niet zouden mogen overschrijden.

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 1.356.000 zullen bedragen. Deze uitgaven bestaan uit EUR 1.211.000 in verband met de Regelings- en Plaatsingsvergoedingen, en de overige EUR 145.000 kosten in verband met adviesdiensten. De Plaatsingsvergoeding zal 0,75% bedragen van het Gecumuleerd Nominaal Bedrag van EUR 1.125.000 indien het maximumbedrag van EUR 150 miljoen wordt uitgegeven.

Een deel van de Uitgifteprijs betaald door Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, nl. 0,75% van de volledige hoofdsom van de Obligaties die effectief geplaatst zijn bij Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen (die naar verwachting in totaal EUR 80.000.000 zal bedragen), zal deel uitmaken van de vergoedingen die betaalbaar zijn aan de Bookrunner en de Joint Lead Managers en zal rechtstreeks aan de Bookrunner en de Joint Lead Managers 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, zal deel uitmaken van de vergoedingen betaalbaar aan de Bookrunner en zal rechtstreeks aan de Bookrunner worden betaald.

DEEL XII: BELASTING

1 Algemeen

De belastingwetgeving die geldt in elk relevant rechtsgebied, met inbegrip van het land waarin de belegger gedomicilieerd is of verblijft omwille van fiscale redenen en het land waarin de Emittent werd opgericht, zou een invloed kunnen hebben op de inkomsten die een belegger ontvangt uit de Obligaties.

2 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.

2.1 Belgische 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 MGF, Monte Titoli, Interbolsa, SIX SIS and Clearstream, Frankfurt zijn in dit verband rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemers.

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 haar 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, Frankfurt 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.

2.2 Belgische Inkomstenbelasting

2.2.1 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.

2.2.2 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 1999; artikel 1:24, §§ 1-6 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019) 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.

2.2.3 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 30% 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.

2.2.4 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.

2.2.5 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.

2.3 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, obligaties, *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 is begonnen op de dag van de inwerkingtreding van de wet (10 maart 2018) en is geëindigd 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.

Op 17 oktober 2019 oordeelde het Belgisch Grondwettelijk Hof dat de Taks op de Effectenrekeningen echter ongrondwettelijk is. Het Belgisch Grondwettelijk Hof vernietigt de Taks op de Effectenrekeningen met ingang van 1 oktober 2019. De vernietiging van de Taks op de Effectenrekeningen is bindend met ingang van de datum waarop het arrest van het Belgisch Grondwettelijk Hof wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Tot nu toe werd het arrest van het Belgisch Grondwettelijk Hof nog niet in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

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 belegging in Obligaties.

2.4 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% 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% 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 taksen 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 taksen, 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.

3 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, de Slowaakse Republiek, 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 taksen op toegevoegde waarde), geen andere taksen op financiële transacties zullen aanhouden of introduceren. Wat België betreft, zal de taks op de beursverrichtingen dus moeten worden opgeheven wanneer de BFT in werking treedt.

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. De BFT was vastgelopen maar nieuwe besprekingen tussen de Deelnemende Lidstaten vonden plaats in mei en juni 2019.

Potentiële beleggers worden dan ook geadviseerd om zelf professioneel advies in te winnen in verband met BFT.

4 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 (op 20 juni 2018 hebben 120 jurisdicties zich verbonden), 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 25 juni hebben 106 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, vanaf 2018 (voor boekjaar 2017) voor een tweede lijst van 44 rechtsgebieden en vanaf 2019 (voor boekjaar 2018) voor Nigeria.

Beleggers die twijfels hebben over hun positie, wordt aangeraden om hun professionele adviseurs te raadplegen.

DEEL XIII: INSCHRIJVING EN VERKOOP

KBC Bank NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Havenlaan 2, 1080 Brussel, België) (**KBC**) handelt als global coordinator, exclusive bookrunner en joint lead manager (de **Global Coordinator, Bookrunner of Joint Lead Manager**) en Belfius Bank SA/NV (met maatschappelijke zetel gevestigd te Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel, België) (**Belfius**) handelt als joint lead manager (samen met KBC de **Joint Lead Managers** en afzonderlijk elk een **Joint Lead Manager** genoemd). De Bookrunner en de Joint Lead Managers hebben, in overeenstemming met een plaatsingsovereenkomst afgesloten op of rond 19 november 2019 (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 100 miljoen en een maximumbedrag van EUR 150 miljoen bij derden tegen de hieronder bepaalde Uitgifteprijs en voorwaarden. KBC werd eveneens benoemd als berekenings-, betaal- en noteringsagent voor de toepassing van het Openbaar Aanbod in België (de **Agent**).

Deze afdeling bevat de voorwaarden van het Openbaar Aanbod van de Obligaties door de Bookrunner en de Joint Lead Managers. 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 zullen worden verstrekt aan elke belegger door de Erkende Aanbieder tijdens de Inschrijvingsperiode. Noch de Emittent, noch de Bookrunner, noch de Joint Lead Managers kunnen aansprakelijk of verantwoordelijk worden gehouden voor deze informatie. Wat voorafgaat geldt onverminderd de aansprakelijkheid van de Emittent voor de inhoud van het Prospectus, tevens met betrekking tot de daaropvolgende verkoop of definitieve plaatsing van de Obligaties door een Erkende Aanbieder.

1 Inschrijvingsperiode

De Obligaties zullen worden aangeboden aan het publiek in België (het **Openbaar Aanbod**). Momenteel verwachten de Bookrunner en de Joint Lead Managers 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 2 december 2019 (de **Uitgiftedatum**). Echter, indien een aanvulling op het Prospectus intrekingsrechten doet ontstaan die uitoefenbaar zijn op of na de Uitgiftedatum in overeenstemming met artikel 23 van de Prospectusverordening, zal de Uitgiftedatum worden uitgesteld tot de eerste Werkdag volgend op de laatste dag waarop de intrekingsrechten 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 22 november 2019 om 9.00 u. (CET) en eindigen op 26 november 2019 om 17.30 u. (CET) of, in geval van een vervroegde afsluiting, op een vroegere datum die de Emittent in overleg met de Bookrunner en de Joint Lead Managers kan bepalen (en ten vroegste op 22 november 2019 om 17.30 u. (CET)) (de **Inschrijvingsperiode**). 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 websites van de Joint Lead Managers (www.belfius.be/vgp2019 en www.kbc.be/vgp).

Behalve in geval van overinschrijving zoals hieronder uiteengezet onder *Vervroegde afsluiting en vermindering* en *Toewijzing en overinschrijving in de Obligaties* zal een kandidaat-inschrijver 100% ontvangen van het bedrag van de Obligaties waarop hij heeft ingeschreven tijdens de Inschrijvingsperiode. Het nominaal bedrag van de Obligaties dat voor Particuliere Beleggers is voorbehouden, bedraagt EUR 80 miljoen als het maximumbedrag van EUR 150 miljoen wordt uitgegeven. Het bedrag dat voor de Particuliere Beleggers is voorbehouden, wordt toegekend aan de Joint Lead Managers op basis van een toewijzingsmechanisme voorzien in de afdeling *Toewijzing en over-inschrijving op de Obligaties*, waarna het resterende bedrag in voorkomend geval aan de Gekwalificeerde Beleggers wordt aangeboden. Particuliere Beleggers worden daarom aangeraden om op de Obligaties in te schrijven op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode vóór 17.30 u. (CET) om er zeker van te zijn dat met hun inschrijving rekening wordt gehouden wanneer de Obligaties worden toegekend, in voorkomend geval, in functie van een evenredige vermindering van hun inschrijving.

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 gereguleerde 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 Joint Lead Managers, door middel van het (eventuele) inschrijvingsformulier verstrekt door de Joint Lead Manager: Belfius Bank SA/NV of KBC Bank NV (m.i.v. CBC Banque SA). De kost voor dergelijke inschrijving zal, enkel ten aanzien van Particuliere Beleggers en Onafhankelijke Tussenpersonen, 0,75% van de hoofdsom van de Obligaties bedragen (opgenomen in de Uitgifteprijs).

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.

2 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 Bookrunner en de Joint Lead Managers die (naar eigen goeddunken) menen dat het volstaat dat de notering snel na de Uitgiftedatum zal worden toegekend (iv) dat er zich op de Uitgiftedatum geen wezenlijke nadelige 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 Nadelige Wijziging**"), (v) de Emittent al zijn verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst op of voorafgaand aan de Uitgiftedatum heeft voldaan, (vi) het aanwezig zijn van bevredigende marktomstandigheden naar

het redelijk oordeel van de Bookrunner en de Joint Lead Managers en met instemming van de Emittent, (vii) dat geen overmacht werd ingeroepen door de Bookrunner en de Joint Lead Managers zoals naar eigen inzicht bepaald en (viii) dat de Bookrunner en de Joint Lead Managers uiterlijk op de Uitgiftedatum, de gebruikelijke bevestigingen hebben ontvangen met betrekking tot bepaalde juridische en financiële zaken die betrekking hebben op de Emittent en op de Groep. De Plaatsingsovereenkomst laat niet toe dat de Bookrunner of een Joint Lead Manager zijn verplichtingen beëindigt voordat een betaling werd gedaan aan de Emittent, behalve in een beperkt aantal gevallen. 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.

Vanaf de datum van het 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 afgesloten tussen de Emittent, de Bookrunner en de Joint Lead Managers in verband met het Openbaar Aanbod. 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, het totale bedrag ontvangen van de fondsen die zij reeds hebben betaald als Uitgifteprijs voor de Obligaties. De beleggers zullen echter geen interest ontvangen op dergelijk bedrag die zij anders zouden hebben verdiend indien zij dergelijke Uitgifteprijs voor de Obligaties niet hadden betaald. In geval van een annulering van het Openbaar Aanbod zal een kennisgeving worden gepubliceerd op de website van de Emittent (www.vgpparks.eu) en op de websites van de Joint Lead Managers (www.kbc.be/vgp) voor KBC Bank NV (m.i.v. CBC Banque SA) en www.belfius.be/vgp2019 voor Belfius Bank SA/NV) en zal de Emittent een aanvulling op het Prospectus publiceren.

3 Uitgifteprijs

De uitgifteprijs voor de Obligaties zal 100,75% 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. 0,75% 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 Bookrunner en de Joint Lead Managers 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, onder meer, (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 Bookrunner naar zijn eigen inzicht. De korting die van toepassing is op de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen zal tussen 0 en 0,75% bedragen. 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 als vergoeding aan de Bookrunner worden betaald.

Het rendement op de Obligaties bedraagt 2,515% op jaarbasis. Het rendement is berekend op basis van de uitgifte van de Obligaties op de Uitgiftedatum, de Uitgifteprijs, de Interestvoet van 2,75% per jaar en is gebaseerd op de veronderstelling dat de Obligaties zullen blijven worden aangehouden tot 2 april 2023 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 XII: *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.

4 Gecumuleerd Nominaal Bedrag

Het verwachte minimum nominaal bedrag van de uitgifte bedraagt EUR 100 miljoen en het maximum nominaal bedrag EUR 150 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 Bookrunner en de Joint Lead Managers (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 één 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 kredietspreiding van de Emittent op dagelijkse basis, (iii) het niveau van de vraag van beleggers naar de Obligaties zoals op dagelijkse basis vastgesteld door de Bookrunner en de Joint Lead Managers, (iv) het zich voordoen of niet van bepaalde gebeurtenissen tijdens de Inschrijvingsperiode van de Obligaties die de Emittent en/of de Bookrunner en/of de Joint Lead Managers in staat zouden kunnen stellen 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 100 miljoen en een maximum totaalbedrag van EUR 150 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 100 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 100 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 websites van de Joint Lead Managers (www.belfius.be/vgp2019 en www.kbc.be/vgp).

5 Betalingsdatum en details

De betalingsdatum is 2 december 2019. 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 NBB-SSS de effectenrekening van de Agent crediteren in overeenstemming met de details die uiteengezet zijn in de werkingsregels van het NBB-SSS.

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 NBB-SSS.

6 Financiële diensten

De kosten voor de bewaargevingvergoeding 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).

De agentenprovisie voor de uitvoering van de agentdiensten van de Agent met betrekking tot de Obligaties zal worden gedragen door de Emittent.

7 Vervroegde afsluiting en vermindering

Een vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode is ten vroegste mogelijk op 22 november 2019 om 17.30 u. (CET) (naar de minimale Inschrijvingsperiode wordt verwezen als de **Minimale Verkoopperiode**). Dit betekent dat de Inschrijvingsperiode minstens gedurende 1 Werkdag tot 17.30 u. (CET) 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 Joint Lead Managers. 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 Bookrunner en de Joint Lead Managers (i) zodra het totaalbedrag van de Obligaties het minimum bedrag van EUR 100 miljoen bereikt, onder voorbehoud van de Minimale Verkoopperiode (aangezien de Emittent zijn overwogen investering tevens via andere middelen zou kunnen financieren, zoals voorzien in Deel XI (*Aanwending van de Opbrengst*)), (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 31 van het Prospectus, voor verdere informatie met betrekking tot de aanvullingen bij het Prospectus).

De Emittent mag, mits instemming van de Bookrunner en de Joint Lead Managers, 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 100 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 Gecumuleerd Nominaal Bedrag van de Obligaties waarop ingeschreven werd, lager is dan EUR 100 miljoen.

Daarenboven is het aanbod onderhevig aan specifieke voorwaarden die overeengekomen werden tussen de Bookrunner, de Joint Lead Managers en de Emittent en die opgenomen zijn in de Plaatsingsovereenkomst en, in het bijzonder, zouden de verplichtingen van de Bookrunner en elk van de Joint Lead Managers onder de Plaatsingsovereenkomst kunnen eindigen, inter alia, zoals hierboven uiteengezet.

8 Toewijzing en over-inschrijving op de Obligaties

De Joint Lead Managers, hoofdelijk (en niet op gezamenlijke basis) handelend, komen overeen om de Obligaties te plaatsen naar beste vermogen.

De Emittent is overeengekomen dat de beoogde toewijzingstructuur tussen de Joint Lead Managers voor de plaatsing van de Obligaties de volgende zal zijn (percentages zijn afgeronde cijfers):

- (a) 26,67% van het Gecumuleerd Nominaal Bedrag van de Obligaties zal in eerste instantie worden geplaatst naar beste vermogen en toegekend aan Particuliere Beleggers van KBC van diens eigen retail- en private banking netwerk (m.i.v. CBC Banque SA) aan een prijs gelijk aan 100% van het nominaal bedrag van de Obligaties, vermeerderd met de Retail Fee (i.e. aan de Uitgifteprijs) (de **"KBC Retail Obligaties"**),
- (b) 26,67% van het Gecumuleerd Nominaal bedrag van de Obligaties zal in eerste instantie worden geplaatst naar beste vermogen en toegekend aan Particuliere Beleggers van Belfius van diens eigen retail- en private banking netwerk aan een prijs gelijk aan 100% van het nominaal bedrag van de Obligaties, vermeerderd met de Retail Fee (i.e. aan de Uitgifteprijs) (de **"Belfius Retail Obligaties"**),

met dien verstande dat elke Joint Lead Manager de Retail Fee zal ontvangen voor de Obligaties die het heeft geplaatst onder (a) of (b); en
- (c) 46,66% van het Gecumuleerd Nominaal Bedrag van de Obligaties zal in eerste instantie worden geplaatst naar beste vermogen door KBC en toegekend aan Gekwalificeerde Beleggers aan een prijs gelijk aan 100% van het nominaal bedrag van de Obligaties, vermeerderd met hetzij (de QI Vergoeding voor Gekwalificeerde Beleggers anders dan Onafhankelijke Tussenpersonen, of (ii) de Retail Fee voor Onafhankelijke Tussenpersonen, al naargelang het geval (de **"QI Obligaties"**) met dien verstande dat KBC het totale bedrag zal ontvangen van dergelijke Retail Fees en QI Fees die het heeft verdiend in verband met de QI Obligaties.

Bij de afsluiting van de Inschrijvingsperiode (in voorkomend geval, bij een vervroegde afsluiting zoals omschreven in de afdeling *Vervroegde afsluiting en vermindering*), zal het Gecumuleerd Nominaal Bedrag van de Obligaties door de Emittent worden bepaald (in samenspraak met de Joint Lead Managers) op basis van de criteria voorzien in de afdeling *Gecumuleerd Nominaal Bedrag*.

Als op de eerste Werkdag van de Inschrijvingsperiode om 17.30 (CET), rekening houdend met de bepaling van het Gecumuleerd Nominaal Bedrag door de Emittent (in samenspraak met de Joint Lead Managers) wordt vastgesteld dat:

- (i) Voor de Belfius Retail Obligaties: Belfius het gehele of een deel van het nominaal bedrag van de Belfius Retail Obligaties niet heeft kunnen plaatsen ten aanzien van Particuliere Beleggers, zal KBC het recht hebben (maar niet verplicht zijn) om dat nominaal bedrag van de Belfius Retail Obligaties te plaatsen en te verdelen bij (a) Particuliere Beleggers van diens eigen retail- en private banking netwerk en vervolgens bij (b) Gekwalificeerde Beleggers van wie orders werden ontvangen.

- (ii) Voor KBC Retail Obligaties: KBC het gehele of een deel van het nominaal bedrag van de KBC Retail Obligaties niet heeft kunnen plaatsen ten aanzien van Particuliere Beleggers, zal KBC het recht hebben (maar niet verplicht zijn) om dat nominaal bedrag van de KBC Retail Obligaties te plaatsen en te verdelen bij Gekwalificeerde Beleggers van wie orders werden ontvangen.
- (iii) Voor QI Obligaties: KBC het gehele of een deel van het nominaal bedrag van de QI Obligaties niet heeft kunnen plaatsen ten aanzien van Gekwalificeerde Beleggers, zal KBC het recht hebben (maar niet verplicht zijn) om dat nominaal bedrag van de QI Obligaties te plaatsen en te verdelen bij Particuliere Beleggers van diens eigen retail- en private banking netwerk van wie orders werden ontvangen.
- (iv) In het geval dat het gehele of een deel van het nominaal bedrag van de Obligaties ongeplaatst blijft door KBC op basis van de voormelde mechanismen (ii) tot (iii), zal Belfius het recht hebben (maar niet verplicht zijn) om dat nominaal bedrag van de Obligaties te plaatsen en te verdelen bij Particuliere Beleggers van diens eigen retail- en private banking netwerk van wie orders werden ontvangen.

Alle inschrijvingen die door de Particuliere Beleggers geldig werden ingediend bij de Joint Lead Managers voor het einde van de Inschrijvingsperiode 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 per Joint Lead Manager en per Particuliere Belegger die op de Obligaties heeft ingeschreven, 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 en deze van de Joint Lead Managers. Gelet op de mogelijkheid van vervroegde afsluiting, worden Particuliere Beleggers aangeraden om op de Obligaties in te schrijven op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode, nl. 22 november 2019 vóór 17.30 u. (CET) om er zeker van te zijn dat met hun inschrijving rekening wordt gehouden wanneer de Obligaties worden toegekend, in voorkomend geval, in functie van een evenredige vermindering van hun inschrijving.

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, mogen de Joint Lead Managers, 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 zouden de Joint Lead Managers een kennisgeving kunnen publiceren op hun website om de cliënten in te lichten dat ze zullen ophouden met het verzamelen van de inschrijvingen, waarna ze dezelfde kennisgeving zullen 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 Joint Lead Manager of de Erkende Aanbieder via dewelke zij hebben ingeschreven op de Obligaties. De kantoren (*branches*) van de Joint Lead Managers passen allemaal dezelfde verminderingspercentages toe. Andere financiële tussenpersonen kunnen andere toewijzingscriteria toepassen die minder gunstig kunnen zijn voor de beleggers.

De Bookrunner 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.

9 Resultaten van het Openbaar Aanbod

De resultaten van het aanbod van de Obligaties (met inbegrip van de netto-opbrengsten ervan en het percentage dat wordt toegekend aan Particuliere en Gekwalificeerde Beleggers) zullen zo snel mogelijk na het einde van de Inschrijvingsperiode en op of voor de Uitgiftedatum door de Emittent op zijn website worden bekendgemaakt in de afdeling gericht aan de beleggers onder “Obligaties”) (www.vgpparks.eu), door KBC (www.kbc.be/vgp) en door Belfius www.belfius.be/vgp2019. 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 zullen de Bookrunner en elk van de Joint Lead Managers het recht hebben om, op zijn eigen kosten, zijn deelneming in het Openbaar Aanbod te onthullen in beleggersvoorstellingen, 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.

10 Vooropgesteld tijdschema van het Openbaar Aanbod

De belangrijkste stappen in het tijdschema van het Openbaar Aanbod zijn samengevat als volgt:

- 20 november 2019, vóór 9.00 u.: publicatie van het Prospectus op de website van de Emittent en de Joint Lead Managers;
- 22 november 2019 om 9.00 u. (CET): openingsdatum van de Inschrijvingsperiode;
- 22 november 2019 om 17.30 u. (CET): vroegst mogelijke afsluiting van de Inschrijvingsperiode;
- 26 november 2019: afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode (onder voorbehoud van vervroegde afsluiting);
- tussen 26 november 2019 en 29 november 2019: verwachte publicatie van de resultaten van het aanbod van de Obligaties (met inbegrip van de netto-opbrengsten) op de websites van de Joint Lead Managers, tenzij deze eerder gepubliceerd worden in geval van vroegtijdige afsluiting;
- 2 december 2019: 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.

11 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 (na 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 0,75% 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 de Gekwalificeerde Beleggers anders dan de Onafhankelijke Tussenpersonen zal tussen 0 en 0,75% 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 voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling naar Keuze van de Obligatiehouders*) van Deel V (*Voorwaarden van de Obligaties*).

12 Overdracht van de Obligaties

Onder voorbehoud van naleving van enige toepasselijke verkoopbeperkingen, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar. Zie eveneens *Verkoopbeperkingen* hieronder.

13 Verkoopbeperkingen

13.1 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 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 Bookrunner, noch de Joint Lead Managers 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, de Bookrunner of de Joint Lead Managers 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.

13.2 Verkoopbeperking 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 (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 Prospectusverordening, 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 Prospectusverordening tijdens de Inschrijvingsperiode:

- aan rechtspersonen die gekwalificeerde beleggers zijn zoals gedefinieerd in de Prospectusverordening;
- aan minder dan 150 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 alle andere omstandigheden die onder artikel 1(4) van de Prospectusverordening vallen, indien geen zulk aanbod van de Obligaties zoals hierboven vermeld zou vereisen dat de Emittent of enige Dealer een prospectus moet publiceren overeenkomstig artikel 3 van de Prospectusverordening of supplement aan een prospectus moet maken ingevolge artikel 23 van de Prospectusverordening.

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.

13.3 Verenigd Koninkrijk

De Bookrunner en de Joint Lead Managers hebben verklaard en zijn overeengekomen wat volgt:

- zij hebben slechts gecommuniceerd of laten communiceren en zullen communiceren of zullen 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
- zij hebben voldaan en zullen voldoen aan alle toepasselijke bepalingen van de Financial Services and Markets Act met betrekking tot alles door hen gedaan in het kader van de Obligaties in, vanuit of anders verband houdende met het Verenigd Koninkrijk.

13.4 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 Bookrunner en de Joint Lead Managers zijn overeengekomen dat zij de Obligaties niet zullen 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 XIV: 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 beslissing van de Raad van Bestuur van de Emittent op 15 november 2019.
3. De Obligaties zijn aanvaard voor vereffening via het NBB-SSS van de Nationale Bank van België. De valuta van de Obligaties is euro (€). De Gemeenschappelijke Code van de Obligaties is 208152149. Het *International Securities Identification Number* (ISIN) van de Obligaties is BE0002677582. 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. Anders dan wat het geval is voor documenten die geacht worden deel uit te maken van het Prospectus door verwijzing (zie "*Deel IV: Door middel van Verwijzing opgenomen Documenten*"), vormt de informatie vermeld op de websites waar dit Prospectus naar verwijst geen onderdeel van dit Prospectus en werd deze informatie niet onderzocht of goedgekeurd door de FSMA.
5. Tijdens de Inschrijvingsperiode en tijdens de looptijd van de Obligaties, zullen kopieën van de volgende documenten beschikbaar zijn tijdens gewone werkuren op elke weekday (uitgezonderd zaterdagen en feestdagen), ter inzicht op de maatschappelijke zetel van de Emittent, gevestigd te 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 2017 en 31 december 2018 (enkelvoudig in overeenstemming met de Belgische GAAP) en het jaarverslag en de geauditeerde jaarrekening voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2017 en 31 december 2018 (geconsolideerd in overeenstemming met IFRS) samen met de auditverslagen daarvan evenals het verslag van de Commissaris met betrekking tot het beperkte nazicht van de halfjaarlijkse resultaten van de Emittent voor 2018 en 2019;
 - 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 CVBA, momenteel vertegenwoordigd door Mw. Kathleen De Brabander (voorheen vertegenwoordigd door Dhr. Rick Neckebroeck) (lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren) heeft de jaarrekeningen van de Emittent voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2017 en 31 december 2018 en de geconsolideerde IFRS jaarrekeningen van de Emittent voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2017 en 31 december 2018 geauditeerd en heeft auditverslagen zonder voorbehoud afgeleverd en heeft een beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zesmaandelijks periodes eindigend op 30 juni 2018 en 30 juni 2019.

DEEL XV: DEFINITIES

Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999	betekent het Belgisch Wetboek van vennootschappen dd. 7 mei 1999 (<i>Code des Sociétés</i>) zoals van tijd tot tijd gewijzigd of geherformuleerd;
Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019	betekent het Belgisch Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen dd. 23 maart 2019 (<i>Code des sociétés et des associations</i>) zoals van tijd tot tijd gewijzigd of geherformuleerd;
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: 94682118);
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);
Obligatie 2026	betekent de EUR 190 miljoen vastrentende obligatie die vervalt op 19 maart 2026 met een jaarlijkse coupon van 3,50% (genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002611896 - Gemeenschappelijke Code: 187793777);
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 agentovereenkomst 19 november 2019 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 als 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, met betrekking tot de Eerste Joint Venture 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 en, met betrekking tot de Tweede Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A.;
Alternatief NBB-SSS	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 Huurovereenkomsten of Huurinkomsten	Afgesloten of Jaarlijkse 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 Global Coordinator in verband met de structurering van de uitgifte van de Obligaties;
Verbonden Vennootschap	VGP MISV Comm. VA waarin de Vennootschap een deelneming heeft van 79,91%.
Auditcomité	betekent het auditcomité van de Vennootschap dat toezicht houdt op onder meer de integriteit van de financiële informatie verstrekt door de Vennootschap;
Commissaris	betekent DELOITTE Bedrijfsrevisoren CVBA, met maatschappelijke zetel gevestigd te Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, België, vertegenwoordigd door Mevr. Kathleen De Brabander (of dergelijke 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;
Belfius	betekent Belfius Bank SA/NV, met maatschappelijke zetel gevestigd te Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel, België,

			ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.201.185, ondernemingsrechtbank Brussel;
Belfius Retail Obligaties			betekent de Obligaties die door Belfius worden geplaatst bij haar eigen retail- en private banking netwerk;
Belgisch Wetboek vennootschappen	van		betekent het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of geherformuleerd, met inbegrip van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019;
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: <ul style="list-style-type: none"> 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 NBB-SSS Reglementering;

Obligaties

betekent de 2,75% vastrentende obligaties die vervallen op 2 april 2023, voor een verwacht gecumuleerd bedrag van minstens EUR 100 miljoen en een maximaal verwacht gecumuleerd bedrag van EUR 150 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 (<i>Kennisgevingen</i>) van Deel V van het Prospectus (<i>Voorwaarden van de Obligaties</i>);
Geldmiddelen of Kasequivalenten			betekent <ul style="list-style-type: none"> (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, <p>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;</p>
Geldmiddelen Schuldaflissing	Beschikbaar	voor	betekent, voor de Jaarlijkse Relevante Periode: <ul style="list-style-type: none"> (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 (i) enige persoon anders dan de Referentie-Aandeelhouders of (ii) een groep personen anders dan de Referentie-Aandeelhouders, Handelend in Onderling Overleg, de Controle over de Emittent verwerft;

waarbij:

- (a) **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

- (b) **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 Deel V van het Prospectus (<i>Voorwaarden van de Obligaties</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 Deel V van het Prospectus (<i>Voorwaarden van de Obligaties</i>);
Uitoefeningsperiode Controlewijziging	Put 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 Deel V van het Prospectus (<i>Voorwaarden van de Obligaties</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 Deel V van het Prospectus (<i>Voorwaarden van de Obligaties</i>);
Clearingovereenkomst	betekent de overeenkomst van dienstverlening inzake de uitgifte van vastrentende effecten die gedateerd moet worden op of rond de Uitgiftedatum, afgesloten tussen de Emittent, de Agent en de NBB;
Clearstream, Frankfurt	betekent Clearstream Banking A.G., Mergenthaleralle, 65760 Eschborn, Duitsland;
Vennootschap	betekent VGP NV, een naamloze vennootschap opgericht naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te Uitbreidingstraat 72, bus 7, 2600 Berchem, België (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0887.216.042, ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen;
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 Deel V van het Prospectus (<i>Voorwaarden van de Obligaties</i>) op de datum van de betrokken jaarrekeningen op dewelke dergelijke conformiteitsverklaring betrekking heeft;
Geconsolideerde Financiële Schulden	<p>betekent, op elk ogenblik, het totaalbedrag van alle verplichtingen van de Groep voor of met betrekking tot de Financiële Schulden maar:</p> <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 (<i>Deel V van het Prospectus</i>);
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
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 Deel V van het Prospectus (<i>Voorwaarden van de Obligaties</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 gerechtelijke 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) Schraping 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 ingelichte, bereidwillige partijen in een zakelijke, objectieve transactie ("arm's length transaction"), 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 Bookrunner en de Joint Lead Managers 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:

- (a) geleende gelden (op basis van enige kredietovereenkomst, leningsovereenkomst of enige soortgelijke overeenkomst);

- (b) enig bedrag opgehaald door aanvaarding ingevolge enig acceptkrediet of discontokrediet 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 één 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 Joint Venture	betekent VGP European Logistics S.à r.l., de 50:50 joint venture tussen de Emittent en Allianz;
Eerste JVO	betekent de joint venture overeenkomst met betrekking tot de oprichting van de Eerste Joint Venture;
Closing III SPA van de Eerste JV	betekent de overeenkomst tot aankoop van aandelen afgesloten in verband met de derde closing van de Eerste Joint Venture;
Closing IV SPA van de Eerste JV	betekent de overeenkomst tot aankoop van aandelen afgesloten in verband met de vierde closing van de Eerste Joint Venture;
Closing V SPA van de Eerste JV	betekent de overeenkomst tot aankoop van aandelen afgesloten in verband met de vijfde closing van de Eerste Joint Venture;
Vennootschap SPA van de Eerste JV	betekent de overeenkomst tot aankoop van aandelen afgesloten tussen de Emittent als verkoper en Allianz als koper, met betrekking tot de verkoop van 50% van de aandelen in VGP European Logistics S.à r.l.;
Startportefeuille SPA van de Eerste JV	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 Hradec 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);
Vierde JV Closing SPA	betekent de overeenkomst tot aankoop van aandelen afgesloten in verband met de vierde closing van de Eerste Joint Venture;
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;
Global Coordinator	betekent KBC;
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 Gedelegeerde Verordening van de Commissie (EU) 2019/980 van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van 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 Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie;
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 2 april van elk jaar, waarbij de eerste Interestbetalingsdatum op 2 april 2020 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 2,75% per jaar;
Interestvoet Hedging	betekent het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om schuldposities te beschermen tegen stijgingen van interestvoeten;
Tussenpersoon	zie Financiële Tussenpersoon;
Valuta van de Belegger	betekent de valuta of munteenheid waarin de financiële activiteiten van de belegger worden uitgedrukt;
Emittent	zie Vennootschap
Uitgiftedatum	betekent 2 december 2019;
Uitgifteprijs	betekent de uitgifteprijs voor de Obligaties, die 100,75% zal bedragen;
Joint Ventures	betekent beide en elk van: (i) de Eerste Joint Venture; en (ii) de Tweede Joint Venture;
JVO('s) of Joint Venture Overeenkomst(en)	betekent beide en elk van: (i) de joint venture overeenkomst afgesloten tussen Allianz en de Emittent in verband met de Eerste Joint Venture en (ii) de joint venture overeenkomst afgesloten tussen Allianz en de Emittent in verband met de Tweede Joint Venture;
KBC	betekent KBC Bank NV, met maatschappelijke zetel gevestigd te Havenlaan 2, 1080 Brussel, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0462.920.226, ondernemingsrechtbank Brussel;
KBC Retail Obligaties	betekent de Obligaties die door KBC zijn geplaatst bij diens eigen retail- en private banking netwerk;
Joint Lead Managers	betekent Belfius en KBC;
Noteringsagent	betekent KBC;
Little Rock SA	betekent de naamloze vennootschap (<i>société anonyme</i>) opgericht en bestaand 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 30 juni 2020;
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 2 April 2023;
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 Joint Lead Managers (met inbegrip van de dag waarop het Prospectus beschikbaar wordt gesteld);
Monte Titoli	betekent Monte Titoli S.p.A., Piazza degli Affari, 6, Milaan, 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;
NBB-SSS	betekent het systeem waarmee de Obligaties uitsluitend zullen worden vertegenwoordigd door inschrijvingen op rekeningen van het effectenvereffeningsstelsel van de NBB of van enige rechtsopvolger ervan;
NBB-SSS 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 NBB-SSS en de bijlagen daarbij, zoals van tijd tot tijd uitgevaardigd of gewijzigd door de NBB;
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 Schuldaflossing	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 wordt berekend 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 19 november 2019 tussen de Bookrunner, de Joint Lead Managers 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;
Prospectus	betekent dit noterings- en aanbiedingsprospectus van 19 november 2019;
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 gereguleerde 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); 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 actuair rendement van een belegger tussen de Uitgiftedatum en de datum van de aflossing en dat niet hoger is dan het actuair rendement van de Obligaties van de Uitgiftedatum tot de Vervaldatum, vermeerderd met 0,75 punten.
Schuldschein Leningen	betekent de Schuldschein Leningovereenkomsten ("Schuldscheindarlehensvertrag") van 10 oktober 2019, afgesloten tussen, onder meer, de Emittent als leningnemer en Norddeutsche Landesbank als <i>arranger</i> , voor een totaalbedrag van EUR 33,5 miljoen, met looptijden van 3, 5, 7 en 8 jaar, die een gemiddelde interestmarge dragen (hetzij vast, hetzij variabel) van 2,73%.
Tweede Joint Venture	betekent VGP European Logistics 2 S.à r.l., de 50:50 joint venture tussen de Emittent en Allianz;
Tweede JVO	betekent de joint venture overeenkomst met betrekking tot de oprichting van de Tweede Joint Venture;

Vennootschap SPA van de Tweede JV	betekent de overeenkomst tot aankoop van aandelen gesloten tussen de Emittent als verkoper en Allianz als koper, met betrekking tot de verkoop van 50% van de aandelen in VGP European Logistics 2 S.à r.l.;
Startportefeuille SPA van de Tweede JV	betekent de overeenkomst tot aankoop van aandelen, afgesloten tussen de Emittent en VGP Naves Industriales Península S.L.U. (als verkopers) en VGP European Logistics Spain S.L.U. en VGP European Logistics 2 S.à r.l. (als kopers) met betrekking tot de verkoop van (i) de 100% deelneming in de Spaanse vennootschap VGP Park San Fernando de Hernares S.L.U.; (ii) de 100% deelneming in de Luxemburgse vennootschap VGP Park Graz S.à r.l. (eigenaar van VGP Park Graz) en (iii) de 100% deelneming in de Roemeense vennootschap VGP Park Timisoara S.R.L.;
QI Obligaties	betekent de Obligaties geplaatst door KBC aan Onafhankelijke Tussenpersonen en/of Gekwalificeerde Beleggers
QI Vergoeding	betekent 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;
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 het Belgisch Wetboek van vennootschappen (artikel 468 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999; artikel 7:35 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019) bij wie de Obligatiehouder dergelijke Obligaties houdt op een effectenrekening;
Terugbetalingsvoet	<p>betekent $\text{MIN} (100,75\%; 100\% \times \text{Exp} (T \times 0,74720148386\%))$, afgerond tot het 9ste decimaal waarbij:</p> <p>T betekent de tijd, uitgedrukt in decimalen van een jaar, verstreken vanaf de Uitgiftedatum (inbegrepen) tot de relevante terugbetalingsdatum (inbegrepen); en</p> <p>Exp betekent de exponentiële functie, d.i. de functie ex, waarbij e het getal is (ongeveer 2,718) zodat de functie ex gelijk is aan zijn eigen afgeleide;</p>
Referentie-Aandeelhouders	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;
Retail Fee	betekent een aan de Bookrunner en de Joint Lead Managers te betalen vergoeding gelijk aan 0,75% 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;
Closing van de Tweede JV	de closing van de transactie waarbij de Joint Venture 5 nieuw afgewerkte gebouwen (4 gebouwen in Duitsland en 1 in de Slowaakse Republiek) 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;
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 Commissaris;
Inschrijvingsperiode	betekent de periode van 22 november 2019 om 9.00 u. (CET) tot en met 26 november 2019 om 17.30 u. (CET), of tot een eerdere datum indien de Emittent dit beslist in overleg met de Bookrunner en de Joint Lead Managers (en ten vroegste op 22 november 2019 om 17.30 u. (CET));
Dochtervennootschap	betekent een dochtervennootschap van de Emittent in de zin van de artikelen artikel 6, 2° en 8 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen 1999 (artikelen 1:15, 2° en 1:17 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen 2019).
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;
Opname	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 elke afgeleide transactie uitgevoerd in verband met de bescherming tegen of het halen van voordeel uit schommelingen van enige interestvoet of prijs;
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, ondernemingsrechtbank 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:

- (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;
Jaar-op-jaar	betekent op jaarbasis

Maatschappelijke Zetel van de Emittent

VGP NV
Uitbreidingstraat 72, bus 7
2600 Antwerpen
België

Global Coordinator en Bookrunner

KBC Bank NV
Havenlaan 2
1080 Brussel
België

Joint Lead Managers

KBC Bank NV
Havenlaan 2
1080 Brussel
België

Belfius Bank SA/NV
Karel Rogierplein 11
1210 Brussel
België

Berekenings- betalings- en noteringsagent

KBC Bank NV
Havenlaan 2
1080 Brussel
België

Raadslieden Transactie

Argo CVBA
Posthofbrug 12
2600 Antwerpen
België