



## Secundair openbaar aanbod VGP NV

### VGP, een puur geïntegreerde logistieke vastgoedgroep gericht op West-, Centraal- en Oost-Europa

VGP ('VGP' of de 'Vennootschap' of de 'Groep') is een **puur logistieke & gespecialiseerde vastgoedgroep** die zich richt op **West-, Centraal- en Oost-Europa** en gespecialiseerd is in het aankopen, ontwikkelen en beheren van logistiek vastgoed, d. w. z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en licht industriële activiteiten. In 2016 stapte VGP in een **50:50 joint venture met Allianz RE** (de 'Joint Venture' of 'JV') met als doel het bouwen van een platform met nieuwe A-klasse logistiek en industrieel vastgoed, waarbij de nadruk licht op haar Duitse kernmarkt en snelgroeiende markten in Centraal- en Oost-Europa. De Groep ontwikkelt en bouwt hoogwaardig logistiek vastgoed met bijhorende kantoorcomponenten voor eigen rekening en voor rekening van VGP European Logistics joint venture, waarna het logistieke vastgoed verhuurd wordt aan gerenommeerde klanten via lange-termijn leasecontracten.

#### De belangrijkste kenmerken in een notendop:

- VGP heeft een **volledig geïntegreerd bedrijfsmodel** waarbij haar unieke expertises als **ontwikkelaar, activa manager en eigenaar van hoogwaardig logistiek vastgoed in Europa** worden gecombineerd.
- VGP heeft in 2016 een **50:50 JV aangegaan met Allianz RE** aangegaan, die een exclusief voorkeursrecht heeft met betrekking tot het verwerven van activa die door VGP zijn ontwikkeld in **de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije en Slowakije**.
- De Vennootschap heeft een goede staat van dienst op het gebied van het ontwikkelen van **uniek en hoogwaardig vastgoed op strategische locaties met gerenommeerde bedrijven** (bijv. Lekkerland, Rhenus Logistics, Lidl...). De **portefeuille** van de Vennootschap is **gewaardeerd op € 1,3 miljard** (per 30 juni 2017 door onafhankelijk expert Jones Lang LaSalle – Exclusief Estland<sup>1</sup>) uitgesplitst in 37% eigen activa (€ 500 miljoen) en 63% JV-activa (€ 844 miljoen - JV bij 100%).
- VGP heeft een **goed gelegen en gediversifieerde activaportefeuille in Europa's groeiemarkten**. Geografisch gezien concentreert de Vennootschap zich op strategisch gelegen grondpercelen in Duitsland, een aantal Centraal-Europese landen, Spanje en de Baltische staten. VGP trad in 2013 toe tot de **Duitse markt** en is uitgegroeid tot een **vooraanstaande ontwikkelaar en beheerder/eigenaar** in Duitsland.
- De **markten** waarin de Groep en de Joint Venture momenteel actief zijn, zullen **naar verwachting worden gesteund door een constante groei. E-commerce, dat naar verwachting een belangrijke drijvende kracht zal blijven voor de Europese markt voor logistiek vastgoed, heeft een groeiverwachting van 7% per jaar voor de periode 2017 – 2020** (bron: Statista, E-Commerce database).

*Beleggen in de Aangeboden Aandelen brengt aanzienlijke risico's en onzekerheden met zich mee. Kandidaat-beleggers moeten het volledige Prospectus lezen en bijzondere aandacht besteden aan het deel 'Risicofactoren', dat begint op pagina 18 en een aantal factoren bespreekt die in overweging moeten worden genomen bij een belegging in de Aandelen. Al deze factoren moeten in overweging worden genomen alvorens in de Aangeboden Aandelen te beleggen. Kandidaat-beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in de Aandelen en een volledig of gedeeltelijk verlies van hun belegging te dragen. Zie 'Samenvatting — Sectie D — Risico's' en 'Risicofactoren' in het Prospectus.*

Het [Prospectus](#) is gratis verkrijgbaar in uw KBC-bankkantoor, in uw KBC Brussels-bankkantoor, via KBC Live (+32 (0)78 152 153) of via [www.kbc.be/vgp](http://www.kbc.be/vgp). Het Prospectus is beschikbaar in het Engels en het Nederlands. De samenvatting van het Prospectus is vertaald naar het Frans.

#### Iets voor u?

##### Productscore:



##### Risicoprofiel klant:

Dit product richt zich in de eerste plaats op beleggers met een **zeer dynamisch profiel**. We raden u aan enkel in dit product te beleggen als u de essentiële eigenschappen van het product begrijpt, en meer in het bijzonder, als u begrijpt welke risico's samenhangen met dit product.

Indien u dit product wenst te kopen buiten de context van beleggingsadvies, moet de bank nagaan of u over voldoende kennis en ervaring met betrekking tot het product beschikt. Als dit niet het geval is, dient de bank u te waarschuwen dat dit product niet geschikt is voor u. Als de bank het product aanbiedt in de context van beleggingsadvies, moet de bank zich ervan vergewissen dat dit product geschikt is voor u, rekening houdend met uw kennis en ervaring met betrekking tot het product, uw beleggingsdoelstellingen en uw financiële capaciteiten. Vraag uw KBC adviseur om advies.

Een volledig overzicht van de risicoprofielen voor klanten vindt u op [www.kbc.be/risicoprofiel](http://www.kbc.be/risicoprofiel).

<sup>1</sup> Zoals aangekondigd, was het park in Estland (waarvan de verkoop succesvol afgesloten op 15 september 2017), per 30 juni 2017, aangehouden als een actief voor verkoop op de balans and kan daardoor niet aanzien worden als deel van de portefeuille.

## Over VGP NV<sup>2,3</sup>

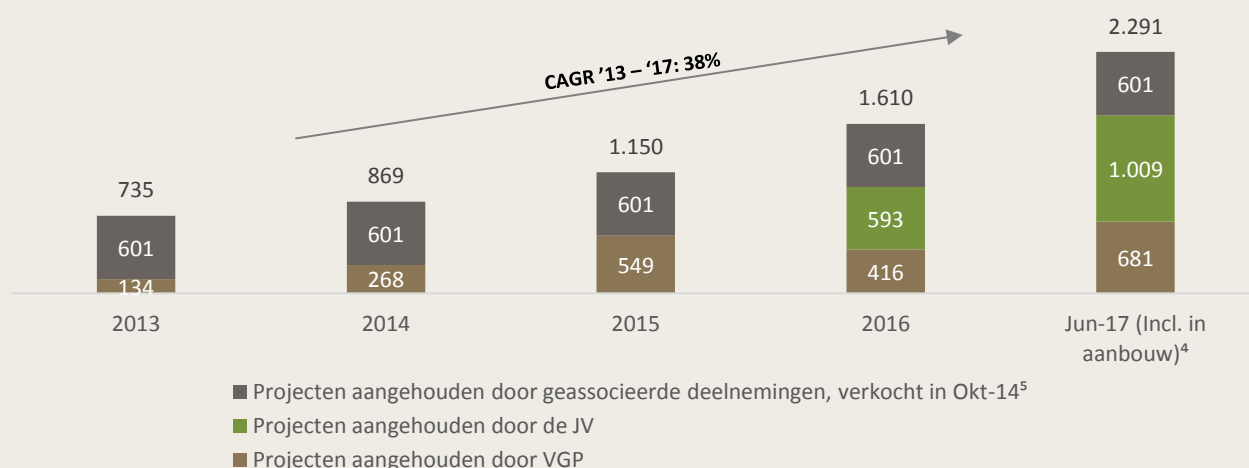
### VGP, een snelgroeende speler van logistiek vastgoed in Europa

**Jan Van Geet**, CEO en referentieaandeelhouder van de Vennootschap, heeft **VGP NV in 1998 opgericht** en heeft zich sindsdien volledig toegewijd om de strategie van de Vennootschap om te zetten in de praktijk. In 2005-2006 verwierf VGP haar eerste perceel in Praag. Sinds die tijd is VGP in heel Centraal-Europa gegroeid en heeft het projecten in Slowakije, Hongarije en Estland gerealiseerd. **In 2007 werd VGP een beursgenoteerde vennootschap** met een notering op de gereguleerde markt van **Euronext Brussels en de Hoofdmarkt van de beurs van Praag** (Tsjechische Republiek). Als beursgenoteerde vennootschap heeft VGP haar geografische aanwezigheid vergroot door toe te treden tot de markt in Duitsland (in 2013) en Spanje (in 2015).

**Sinds 2010** heeft de Groep haar bedrijfsmodel en strategie gewijzigd van een strikte ontwikkeling- en vasthoudstrategie naar **een strategie waarbij de nadruk sterker ligt op ontwikkeling en een proactievare benadering voor wat betreft de potentiële verkoop van inkomstengenererende activa**, waardoor de Groep (deels) waardecreatie kon realiseren en aanvullende inkomsten kon genereren uit facilitaire dienstverlening voor de gebouwen. Deze strategiewijziging is verder versterkt door een 50:50 joint venture met Allianz RE in het eerste kwartaal van 2016. Op 30 juni 2017 beschikte de Groep over een **eigen team van 126 medewerkers** die alle activiteiten van het volledig geïntegreerde bedrijfsmodel beheren: van het identificeren en verwerven van de grond tot de conceptualisatie en het ontwerp van het project, toezicht op de bouwwerkzaamheden, contact met potentiële huurders en het facilitair beheer van de eigen vastgoedportefeuille. **De afgelopen 10 jaar heeft de Groep meer dan 2,2 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkeld** – en dankzij de ervaring, kennis en de jarenlange teamvorming kon VGP tussen 1 januari 2016 en 30 juni 2017 438.511 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkelen. Per 30 juni 2017 was er ook nog eens 527.876 m<sup>2</sup> in aanbouw.

Nu, **10 jaar nadat de Vennootschap op de beurs werd genoteerd**, heeft de Vennootschap de kritische grootte bereikt waardoor het nodig is om de beleggersbasis in België en internationaal te vergroten. Dit Aanbod stelt VGP in staat om de **liquiditeit van haar aandelen aanzienlijk te verbeteren en haar institutionele en particuliere aandeelhouderschap te diversifiëren**.

Voltooid bruto verhuurbare oppervlakte sinds 2013 (in duizendtallen m<sup>2</sup>)



### Concurrentiekracht

VGP heeft een uniek bedrijfsmodel dat gebaseerd is op een **strategie van ontwikkelen, aanhouden en verkopen** om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en de kapitaaltoewijzing te optimaliseren. Het bedrijfsmodel is **volledig geïntegreerd** en wordt beheerd met **eigen medewerkers**. De **verticale integratie verbetert de operationele efficiëntie en creëert een flexibel en schaalbaar platform**: de Vennootschap maximaliseert de waardecreatie door de activa zelf te ontwikkelen en door in aanbouw zijnde activa snel om te zetten in huuropbrengsten (zoals aangetoond doordat meer dan 71% van de activa die momenteel in aanbouw zijn (exclusief Estland) al op 30 juni 2017 was voorverhuurd). De **Groep gelooft dat haar expertise op het gebied van bouw- en projectmanagement haar een voordeel geeft ten opzichte van haar concurrenten**.

<sup>2</sup> Bron: website van de vennootschap en het prospectus. Een beschrijving van de risico's met betrekking tot de sector en de activiteiten van VGP vindt u op pagina 9 - 15 van dit document.

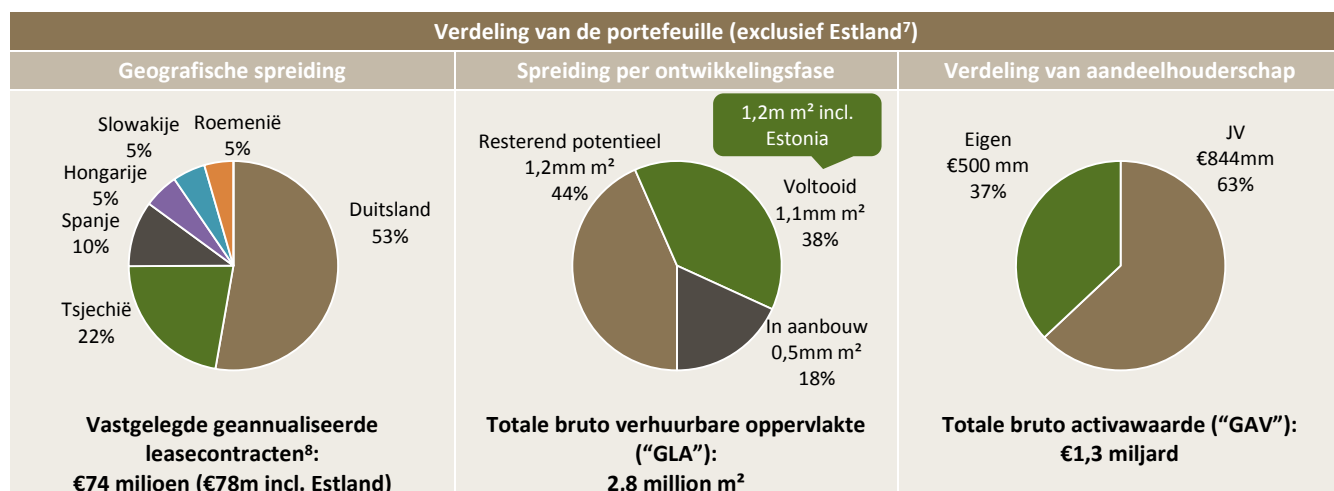
<sup>3</sup> Alle onderstaande cijfers omvatten de eigen portefeuille en de portefeuille van de Joint Venture aan 100%. "Voltooid" verwijst naar volledig afgewerkte investeringsactiva, "in aanbouw" verwijst naar activa in aanbouw en "resterend potentieel" verwijst naar de resterende grondbank die al werd opgenomen in de balans van het Bedrijf of contractueel werd vergrendeld.

<sup>4</sup> Inclusief eigen en 100% JV land onder volle eigendom en onder optie; inclusief Estland (aangehouden als een actief voor verkoop, per 30 June 2017)

<sup>5</sup> Refereert naar de afstoting van de geassocieerde ondernemingen van de Groep Snow Crystal S.à.r.l. (betreffende verkoop van VGP CZ I and VGP CZ IV portefeuille) en Sun S.à.r.l. (betreffende verkoop van VGP CZ II portefeuille) in Oktober 2014.

| Houden                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ontwikkelen                                                                                                                                                                                                                                  | VGP Verkoopen aan de JV Allianz                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lange termijn <b>vastgoedinvesteerder</b></li> <li>• Verhuurportefeuille in bezit en in beheer</li> <li>• <b>Recurrente inkomstenstroom</b></li> <li>• <b>Lange termijn leasecontracten</b></li> <li>• Voltooide active <b>volledig verhuurd</b><sup>6</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aankoop van <b>strategisch gelegen grondpercelen grond</b></li> <li>• Focus op <b>industrieparken</b></li> <li>• <b>Eigen team</b> met nodige expertise doorheen de ontwikkelingsketting</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verkoop</b> van inkomstgenererende activa <b>aan de JV</b> tegen marktwaarde</li> <li>• Realisatie van <b>waarderingsmeerwaarde</b></li> <li>• Recurrente <b>inkomsten</b> voor VGP uit <b>facilitaire dienstverlening</b></li> <li>• <b>Vrijmaken van kapitaal</b></li> </ul> |

In 2016 is er een **strategisch partnerschap** aangegaan in de vorm van een **50:50 joint venture met Allianz RE** voor de duur van **10 jaar**. Met de Joint Venture denkt VGP een kapitaalcrachtige koper tegen marktprijs voor de lange termijn te hebben aangetrokken, waardoor het kapitaal (gedeeltelijk) kan worden gerecycleerd: op de uitgiftedatum van het Prospectus zijn drie contracten afgesloten voor een **totale bruto activawaarde van € 735 miljoen** (wat een netto-opbrengst van ca. € 361 miljoen voor VGP weerspiegelt). De Joint Venture creëert ook een **recurrente inkomstenstroom** door Joint Venture-vergoedingen omdat VGP de Joint Venture ten dienste blijft staan als activa-, eigendoms- en ontwikkelingsmanager – zo zijn de noodzakelijke financiële middelen voor expansie gegarandeerd en kan de Vennootschap zich concentreren op de kernactiviteit, namelijk ontwikkelen. De Joint Venture is een platform van nieuwe logistieke en industriële gebouwen van klasse A die door VGP zijn ontwikkeld. Allianz RE heeft het voorkeursrecht bij de koop van de inkomstgenererende activa die de Groep heeft ontwikkeld in **Duitsland, de Tsjechische Republiek, Hongarije en Slowakije**. Het doel is om de portefeuille van de Joint Venture te vergroten tot **ca. € 1,7 miljard**, wat een beoogde jaarlijkse contractuele huuropbrengst van € 100 miljoen impliceert en een stabiel inkomensgestuurd rendement oplevert met de mogelijkheid tot vermogensaanwas.



## MARKTEN

De **markten** waarin de Groep en de Joint Venture momenteel actief zijn, zullen **naar verwachting worden gesteund door een constante groei. E-commerce, dat naar verwachting een belangrijke drijvende kracht zal blijven voor de Europese markt voor logistiek vastgoed, heeft een groeiverwachting van 7% per jaar voor de periode 2017 – 2020** (bron: Statista, E-Commerce database). Per extra miljard euro omzet in e-commerce, wordt er geschat dat Europa behoefte heeft aan 77 000m<sup>2</sup> additionele logistieke ruimte (bron: Prologis). De doordringende groei van online retail heeft een grote impact op het afgenomen volume van huurders. Deze bedrijven hebben niet alleen al drie maal zoveel ruimte nodig in vergelijking met traditionele warenhuisklanten per één miljoen omzet, maar ook het aantal huurders is nog aan het stijgen (bron: <http://dc-am.co.uk/e-commerce-drives-value-and-opportunities-in-logistics-across-europe/>).

VGP heeft haar aanwezig opgebouwd in strategisch gekozen markten met sterke macro-economische fundamenteën en dynamiek van de vraag. Meer dan 50% van de huidige geannualiseerde leaseinkomsten komen van activa uit Duitsland<sup>9</sup>. Deze markt is één van de economische drijfkrachten in de Europese Unie waar VGP een zeer sterke positie heeft opgebouwd, die nog eens versterkt werd met de Allianz-partnerschap. In alle andere landen waarin VGP en de JV aanwezig zijn, is er een verwachte groei van het bruto binnenlands product ("BBP") voor de periode 2017 – 2020 van minstens 2%, wat erop duidt dat deze markten verwacht worden te groeien op sterke fundamenteën (bron: IHS Global Insight, Euromonitor, Statista, E-Commerce database).

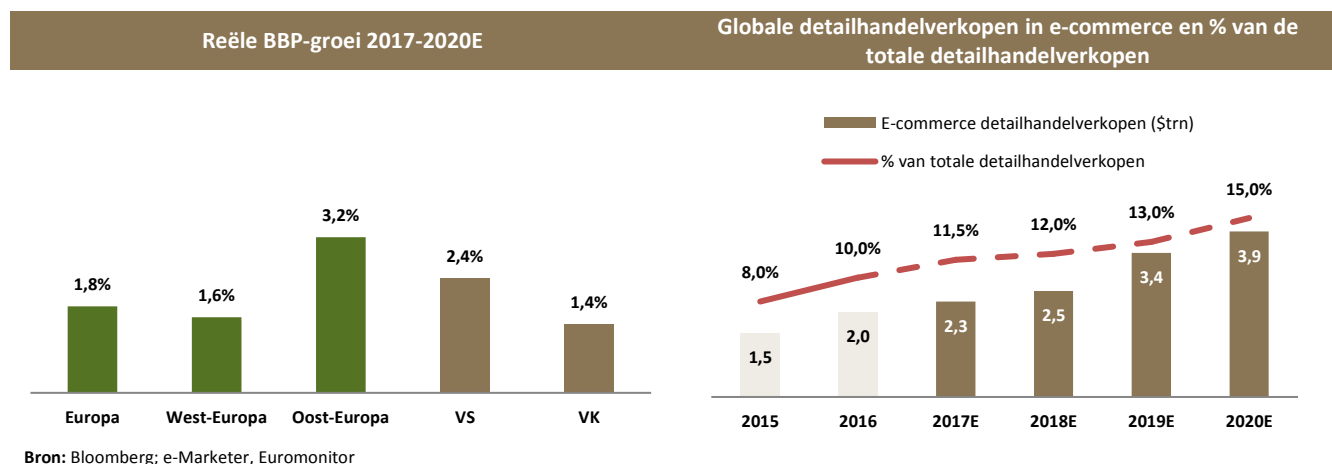
<sup>6</sup> Per 30 juni 2017.

<sup>7</sup> Zoals aangekondigd, was het park in Estland (waarvan de verkoop succesvol afgesloten op 15 september 2017), per 30 juni 2017, aangehouden als een actief voor verkoop op de balans and kan daardoor niet aanzien worden als deel van de portefeuille.

<sup>8</sup> Met inbegrip van geannualiseerde huurinkomsten van voltooide activa en activa in aanbouw. Voor activa in aanbouw corresponderen de huurinkomsten met de geannualiseerde gecontracteerde huurinkomsten (alleen het gedeelte van de geannualiseerde huurinkomsten van de activa die reeds voorverhuurd zijn).

<sup>9</sup> Met inbegrip van vastgelegde geannualiseerde leasecontracten en activa in aanbouw en activa in Estonië; Bedrijfsinformatie per 30 Juni 2017.

Ondanks een aantal permanente uitdagingen doen de Europese economieën het over het algemeen goed door ondersteuning met flexibel macro-economische beleidsmaatregelen, een robuuste groei van de werkgelegenheid, een sterk consumentenvertrouwen, een geleidelijke verbetering van de wereldhandel en de relatief lage wisselkoers van de euro. De economische groei heeft zich in 2017 doorgezet, waardoor er vier jaar lang een matige, aanhoudende groei van het BBP geboekt kon worden. **De reële BBP-groei in West-Europa zet naar verwachting door met een samengesteld jaarlijks groeipercentage (CAGR) van 1,6% tussen 2017 en 2020, en een solide jaarpercentage van 3,2% in Oost-Europa** (bron: Europese Commissie, lente 2017, IHS Global Insight).



#### Financiële kerncijfers van VGP (€, in duizendtallen)

|                             | 2014A   | 2015A   | 2016A   | Eerste halfjaar 2017 | Eerste halfjaar 2017 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|----------------------|----------------------|
| Omzet                       | 15.113  | 23.118  | 24.739  | 17.004               | 14.296               |
| Netto huurinkomsten         | 8.514   | 16.523  | 16.138  | 12.581               | 8.598                |
| Operationeel resultaat      | 73.225  | 109.244 | 129.982 | 70.048               | 77.676               |
| Winst van de periode        | 49.359  | 86.561  | 91.286  | 42.738               | 62.457               |
| Beleggingen vastgoed        | 416.089 | 173.972 | 550.262 | -                    | 500.186              |
| Beleggingen JV/deelnemingen | 17      | -103    | 89.194  | -                    | 130.254              |
| Totaal activa               | 467.839 | 717.308 | 871.594 | -                    | 1.022.435            |
| Eigen vermogen              | 215.417 | 361.978 | 390.305 | -                    | 432.692              |

## Specificaties

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VENNOOTSCHAP                   | <p>Het Aanbod (hieronder gedefinieerd) is gerelateerd aan het aanbod van bestaande aandelen van VM Invest, Bart Van Malderen en Jan Van Geet (via Little Rock SA).</p> <p>De juridische benaming van de Vennootschap is VGP NV; zij voert haar activiteiten uit onder de naam VGP en daaraan verwante geregistreerde handelsmerken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ISIN-CODE                      | De Aangeboden Aandelen staan op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en de Hoofdmakrt van de beurs van Praag en zijn toegelaten tot verhandeling met het symbool 'VGP' en ISIN-code BE0003878957.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| SYNDICAAT                      | <p>Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners: KBC Securities en J.P.Morgan</p> <p>Co-Lead Manager: Belfius</p> <p>Co-Manager: ING</p> <p>(Samen de 'Underwriters')</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ROL KBC BANK NV                | Verkoopagent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| MUNT                           | EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| AANBOD EN OVERTOEWIJZINGSOPTIE | <p>Naar de aandelen van de Vennootschap (de 'Aandelen') die worden aangeboden door de Verkopende Aandeelhouders wordt hierin verwezen als de 'Aangeboden Aandelen'. Het prospectus (het 'Prospectus') is verbonden aan het aanbod van VM Invest NV, Bart Van Malderen en Little Rock SA (de 'Verkopende Aandeelhouders') van maximaal 4.524.569 bestaande Aandelen (de 'Aangeboden Aandelen') (dit correspondeert met 24,35% van het totaal uitstaande aandelen van de Vennootschap). VM Invest en Bart Van Malderen zullen samen 20,35% aanbieden en Little Rock SA 4,00%.</p> <p>Het aanbod bestaat uit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) een secundair openbaar aanbod aan particuliere en institutionele beleggers in België (het 'Belgische Aanbod');</li> <li>(ii) een private plaatsing in de Verenigde Staten bij personen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat zij gekwalificeerde institutionele kopers ('qualified institutional buyers' of 'QIB's') zijn (zoals omschreven in Rule 144A krachtens de U. S. Securities Act), gebaseerd op Rule 144A; en</li> <li>(iii) private plaatsingen bij institutionele beleggers in bepaalde andere jurisdicties.</li> </ul> <p>(samen het 'Aanbod')</p> <p>Naar de aandelen in de Vennootschap (de 'Aandelen') die worden aangeboden door de Vennootschap en door de Verkopende Aandeelhouders wordt hierin verwezen als de 'Aangeboden Aandelen'. Alle Aangeboden Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgische recht.</p> <p>Het totale aantal Aangeboden Aandelen kan, met een optie, worden verhoogd tot 25% van het totale aantal oorspronkelijk Aangeboden Aandelen (de 'Verhogingsoptie'). Elke beslissing om de Verhogingsoptie uit te oefenen, wordt ten laatste meegedeeld op de datum van aankondiging van de Aanbodprijs.</p> <p>Het feitelijke aantal door de Verkopende Aandeelhouders te verkopen Aangeboden Aandelen in het Aanbod wordt pas na de Aanbodperiode vastgesteld en zal worden meegedeeld via een persbericht van de Vennootschap, gelijktijdig met de publicatie van de Aanbodprijs en de toewijzing van Aangeboden Aandelen aan particuliere beleggers. Momenteel wordt verwacht dat een dergelijke mededeling op of rond 26 oktober 2017 gedaan zal worden en in elk geval niet later dan de eerste werkdag na afloop van de Aanbodperiode.</p> <p>De Verkopende Aandeelhouders behouden zich te allen tijde het recht voor om het maximum aantal Aangeboden Aandelen te verminderen voorafgaande aan de toewijzing van de Aangeboden Aandelen. Het Aanbod zal ingetrokken worden als de onderwritingovereenkomst niet wordt uitgevoerd of indien de onderwritingovereenkomst wordt uitgevoerd maar vervolgens wordt beëindigd. Er is geen minimumgrootte van het Aanbod. Elke intrekking van het Aanbod zal worden meegedeeld via een persbericht van de Vennootschap. Als het Aanbod wordt ingetrokken, zullen de bankrekeningen van de particuliere beleggers die kooporders hebben geplaatst niet worden belast. Elke intrekking van het Aanbod of vermindering van het aantal Aangeboden Aandelen wordt medegedeeld via een persbericht van de Vennootschap, via elektronische informatiediensten zoals Reuters of Bloomberg, en in een aanvulling op het Prospectus waarna de beleggers het recht hebben</p> |

om hun kooporders, die voor de publicatie van een dergelijke aanvulling zijn gedaan, in te trekken. Wijziging van het maximumaantal Aangeboden Aandelen of elke verlenging of vervroegde sluiting van de Aanbodperiode maakt eventueel ingediende kooporders niet ongeldig.

De Verkopende Aandeelhouders zullen naar verwachting namens zichzelf en de Underwriters aan KBC Securities, als Stabilisatiemanager, een Overtoewijzingsoptie toekennen. Dit is een optie om bijkomende Aandelen te verwerven tegen de Aanbodprijs tot maximaal 15% van het totale aantal Aangeboden Aandelen waarop is ingetekend (inclusief de Aangeboden Aandelen die zijn verkocht ingevolge de effectieve uitoefening van de Verhogingsoptie) om eventuele overtoewijzingen of shortposities op te vangen (de 'Overtoewijzingsoptie'). De Overtoewijzingsoptie kan worden uitgeoefend tot 30 dagen na de Prijsbepalingsdatum.

De verwachte Afsluitingsdatum is 27 oktober 2017 tenzij de Aanbodperiode vervroegd wordt afgesloten.

#### AANBODPRIJS

De Aanbodprijs zal naar verwachting tussen €55 en €63 per Aangeboden Aandeel zijn (de 'Prijsvork').

De prijs per Aangeboden Aandeel (de 'Aanbodprijs') is een prijs in euro, exclusief de Belgische taks op beursverrichtingen indien van toepassing (zie 'Taks op beursverrichtingen'), en eventuele kosten die door financiële tussenpersonen voor het indienen van de orders in rekening worden gebracht.

De Aanbodprijs zal worden bepaald op basis van een book-buildingprocedure waaraan uitsluitend institutionele beleggers kunnen deelnemen, rekening houdend met verschillende relevante kwalitatieve en kwantitatieve elementen, met inbegrip van maar niet beperkt tot het gevraagde aantal Aangeboden Aandelen, de omvang van de ontvangen kooporders, de kwaliteit van de beleggers die dergelijke kooporders plaatsen en de prijzen waartegen de kooporders werden geplaatst, evenals de marktomstandigheden op dat ogenblik.

De Aanbodprijs kan binnen de Prijsvork of aan de onderkant van de Prijsvork gezet worden maar zal niet de bovenkant van de Prijsvork overschrijden. Een supplement aan het Prospectus zal worden gepubliceerd in overeenstemming met artikel 34 van de Prospectuswet indien de Aanbodprijs is gezet onder de onderkant van de Prijsvork.

De Aanbodprijs moet door de beleggers worden betaald door hun financiële instellingen te autoriseren om hun bankrekeningen te belasten met het bedrag dat overeenkomt met de waarde op de Afsluitingsdatum, tenzij het Aanbod is ingetrokken.

Lees voor meer informatie over het herroepingsrecht de sectie 'Herroepingsrecht' onderaan in deze productfiche.

#### AANBODPERIODE

De aanbodperiode (de 'Aanbodperiode') begint op 12 oktober 2017 en wordt verwacht niet later dan 13u00 (CET) op 25 oktober 2017 te sluiten, behoudens de mogelijkheid van een vervroegde afsluiting of verlenging, met dien verstande dat de Aanbodperiode in elk geval minstens drie werkdagen duurt vanaf de beschikbaarheid van het Prospectus. Het Prospectus wordt beschikbaar gemaakt met ingang van de eerste dag van de Aanbodperiode. De Aanbodperiode kan ten vroegste drie werkdagen na aanvang worden afgesloten. Dienovereenkomstig kunnen kandidaat-beleggers hun orders plaatsen gedurende minstens drie werkdagen na de aanvang van de Aanbodperiode. In overeenstemming met de mogelijkheid waarin art. 3, § 2 van het koninklijk besluit betreffende de primaire marktpraktijken van 17 mei 2007 voorziet, verwacht de Vennootschap echter, en onverminderd het hiervoor bepaalde, dat de inschrijvingsperiode voor het aanbod voor particuliere beleggers afloopt op 24 oktober 2017 om 16u00 (CET), de dag vóór het einde van de periode waarin het orderboek voor institutionele beleggers wordt samengesteld, gezien de tijd en logistieke inspanningen die nodig zijn om de inschrijvingen van particuliere beleggers bij de Joint Global Coordinators en overige financiële instellingen te centraliseren.

Een eventuele vervroegde afsluiting van de Aanbodperiode zal worden meegedeeld via een persbericht van de Vennootschap, en de datums voor de prijsbepaling, de toewijzing, de publicatie van de Aanbodprijs en de resultaten van het Aanbod en de afsluiting van het Aanbod zullen in dat geval dienovereenkomstig worden aangepast. De Aanbodperiode kan alleen vervroegd worden afgesloten door middel van een gecoördineerde actie van de Underwriters. Als de Aanbodperiode aangepast wordt, behalve in geval van een vervroegde afsluiting van de Aanbodperiode met een plaatsing van het totaal aantal Aangeboden Aandelen, zal een persbericht vanwege de Vennootschap, een online informatiebericht via platformen zoals Reuters of Bloomberg, en een aanvulling op het Prospectus worden

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>gepubliceerd. Kandidaat-beleggers kunnen hun kooporders plaatsen tijdens de Aanbodperiode. Gelet op het feit dat de Aanbodperiode vervroegd kan worden afgesloten, worden beleggers aangespoord om hun orders zo snel mogelijk te plaatsen.</p> <p>Lees voor meer informatie over het herroepingsrecht de sectie 'Herroepingsrecht' onderaan in deze productfiche.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| HERROEPINGSRECHT | <p>Indien zich voor het einde van de Aanbodperiode een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid met betrekking tot de in het Prospectus opgenomen informatie voordoet die van invloed kan zijn op de beoordeling van de effecten door de beleggers, zal in overeenstemming met artikel 34 van de Prospectuswet een aanvulling op het Prospectus worden gepubliceerd.</p> <p>Een aanvulling op dit Prospectus zal in overeenstemming met artikel 34 van de Prospectuswet worden gepubliceerd als (i) de Aanbodperiode wordt verlengd, (ii) de ondergrens van de Prijsbandbreedte wordt verlaagd of de Aanbodprijs wordt verlaagd tot onder de ondergrens van de Prijsbandbreedte, of (iii) het maximumaantal Aangeboden Aandelen wordt verlaagd, ook als dat wordt veroorzaakt door elke vervroegde sluiting van de Aanbodperiode waarbij niet alle aantallen van het Aangeboden Aandelen (exclusief de Verhogingsoptie) worden toegewezen, of (iv) als de underwritingovereenkomst niet wordt uitgevoerd of als de uitvoering vervolgens wordt beëindigd en het Aanbod beëindigd wordt.</p> <p>Indien een dergelijke aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, hebben beleggers het recht om de orders die zij plaatsten vóór de publicatie van de aanvulling in te trekken. Die intrekking moet gebeuren binnen de in de aanvulling vermelde termijn (die minstens twee werkdagen na de publicatie van de aanvulling zal bedragen).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| TOEWIJZING       | <p>Het aantal Aangeboden Aandelen dat aan beleggers wordt toegewezen, wordt aan het einde van de Aanbodperiode door de Verkopende Aandeelhouders bepaald, in overleg met de Joint Global Coordinators, op basis van de vraag van particuliere en institutionele beleggers en van de kwantitatieve en – uitsluitend voor institutionele beleggers – kwalitatieve analyse van het orderboek overeenkomstig de Belgische regelgeving betreffende de toewijzing aan particuliere en institutionele beleggers, zoals hierna uiteengezet.</p> <p>In overeenstemming met de Belgische regelgeving moet minimaal 10% van de Aangeboden Aandelen worden toegewezen aan particuliere beleggers in België, mits er voldoende vraag is van particuliere beleggers.</p> <p>Op voorwaarde dat er voldoende vraag is, is het de bedoeling dat minimaal 10% van de Aangeboden Aandelen wordt aangeboden aan particuliere beleggers in België. Het aandeel van de Aangeboden Aandelen dat wordt toegewezen aan particuliere beleggers in België kan worden verhoogd of verlaagd als de aanvragen van particuliere beleggers meer of respectievelijk minder bedragen dan 10% van de Aangeboden Aandelen.</p> <p>In geval van overinschrijving van de Aangeboden Aandelen die zijn gereserveerd voor particuliere beleggers wordt de toewijzing aan particuliere beleggers gedaan op basis van objectieve en kwantitatieve toewijzingscriteria, d. w. z. het aantal aandelen dat particuliere beleggers hebben aangevraagd. Bijgevolg kunnen particuliere beleggers minder Aangeboden Aandelen toegewezen krijgen dan het aantal dat ze hebben aangevraagd.</p> <p>De resultaten van het Aanbod, de toewijzing aan particuliere beleggers en de Aanbodprijs worden meegedeeld via een persbericht van de Vennootschap, dat momenteel op of rond 26 oktober 2017 wordt verwacht en in elk geval niet later dan de eerste werkdag na het einde van de Aanbodperiode zal worden gepubliceerd (de 'Prijsbepalingsdatum').</p> <p>De Underwriters zullen redelijke inspanningen leveren om het Aanbod aan te bieden aan natuurlijke personen die hun woonplaats in België hebben en aan beleggers die zijn onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting ("<i>impôt des personnes morales</i>"), in die volgorde.</p> |
| AFSLUITINGSDATUM | De afsluitingsdatum (de 'Afsluitingsdatum') zal naar verwachting vallen op of rond 27 oktober 2017, tenzij de Aanbodperiode vroeger wordt afgesloten of wordt verlengd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| NOTERING         | Op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en de Hoofdmarkt van de beurs van Praag. De (Aangeboden) Aandelen zijn reeds genoteerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| DIVIDENDBELEID   | De Vennootschap heeft voorafgaande aan het Aanbod op ad-hocbasis kapitaal verminderd en dividend uitgekeerd. Met het oog op de succesvolle en duurzame evolutie van de resultaten van de Groep heeft de Raad van Bestuur eind augustus 2017 een formeel dividendbeleid aangenomen. Als gevolg hiervan beoogt de Vennootschap om vanaf 2018 (met betrekking tot de resultaten van het boekjaar 2017) en behoudens (i) voldoende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

uitkeerbare reserves; (ii) beschikbare liquiditeiten door uitkeringen door de JV; (iii) vrije liquiditeiten gegenereerd uit de desinvesteringscycli van inkomstengenererende activa voor de Joint Venture; en (iv) goedkeuring door de aandeelhouders de uitkering van dividenden in de volgende 3 jaren geleidelijk te verhogen tot een beoogde jaarlijkse uitkering van tussen 40% en 60% van de nettowinst voor het jaar gebaseerd op de volgens de IFRS-normen geconsolideerde jaarrekening.

Het bedrag van eventuele dividenden en de beslissing om in een bepaald jaar dividenden uit te keren, kunnen worden beïnvloed door verschillende factoren, zoals de zakelijke vooruitzichten, de kasbehoeften, inclusief in het kader van eventuele wezenlijke externe groeikansen, en de financiële prestaties van de Vennootschap, de marktomstandigheden, het algemene economische klimaat en andere factoren, zoals fiscale en andere reglementaire overwegingen. Lees de sectie 'Risicofactoren – De Vennootschap is mogelijk niet in staat om dividenden uit te keren in overeenstemming met het aangekondigde dividendbeleid.' in het Prospectus. Door deze factoren kan er geen garantie worden geboden dat in de toekomst dividenden zullen worden uitgekeerd of gelijkaardige betalingen zullen plaatsvinden. Evenmin kan, indien dergelijke betalingen plaatsvinden, een garantie worden geboden aangaande het bedrag daarvan.

De Vennootschap heeft geen dividenden gedeclareerd of uitgekeerd voor de boekjaren eindigend op 31 december 2014, 31 december 2015 en 31 december 2016. In augustus 2017 heeft de Vennootschap echter een bedrag van € 20.069.694,00 uitgekeerd aan haar aandeelhouders (d. w. z. een equivalent van € 1,08 per aandeel) na een kapitaalvermindering die door de aandeelhoudersvergadering in mei 2017 is goedgekeurd.

De Aangeboden Aandelen hebben het recht om deel te nemen aan de dividenden die na de Afsluitingsdatum worden toegekend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 en toekomstige jaren. Alle Aandelen delen in gelijke mate mee in de eventuele winst van de Vennootschap. In het algemeen mag de Vennootschap alleen dividend uitkeren na goedkeuring door de aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap, hoewel de Raad van Bestuur volgens de Statuten interimdividend mag toewijzen zonder goedkeuring van de aandeelhouders. Het recht om dergelijke interimdividenden uit te betalen, is echter onder beding van bepaalde wettelijke beperkingen.

Het maximale dividendbedrag dat uitgekeerd kan worden, wordt bepaald op basis van de onafhankelijke statutaire rekeningen van de Vennootschap die zijn opgesteld in overeenstemming met de algemeen geaccepteerde boekhoudingprincipes in België.

Daarnaast moet de Vennootschap volgens de Belgische wet en de Statuten, voordat tot uitkering van dividend kan worden overgegaan, een bedrag van 5% van haar nettowinst volgens de algemeen geaccepteerde boekhoudingprincipes in België ('nettowinst'/'bénéfices nets') toewijzen aan een wettelijke reserve in haar onafhankelijke statutaire rekeningen en aanvullen totdat de reserve 10% bedraagt van het aandelenkapitaal van de Vennootschap. De Vennootschap heeft momenteel een totale wettelijke reserve van 8,57% van het aandelenkapitaal van de Vennootschap. Bijgevolg moet 5% van de nettojaarwinst van de Vennootschap volgens de algemeen geaccepteerde boekhoudingprincipes in België gedurende een aantal jaren worden toegevoegd aan de wettelijke reserve, waardoor haar vermogen wordt beperkt om dividend uit te keren aan haar aandeelhouders.

#### AANWENDING VAN DE OPBRENGSTEN

De netto-opbrengsten zijn bedoeld om door de Verkopende Aandeelhouders te worden aangewend als belegging in hun andere ondernemingen en activiteiten, of om het Aanbod te ondersteunen en te zorgen voor extra liquiditeit van de Aandelen ten voordele van alle aandeelhouders.

De Vennootschap ontvangt geen enkele inkomsten uit het Aanbod.

Alle vergoedingen en onkosten die verband houden met het Aanbod worden gedragen door de Verkopende Aandeelhouders.

#### MOTIVERING VOOR HET AANBOD

De Verkopende Aandeelhouders Bart Van Malderen en VM Invest NV zijn historische beleggers en aandeelhouders van de Vennootschap die de Vennootschap hebben voorzien van de benodigde fondsen tijdens de initiële opstartfase van de Vennootschap. Aangezien deze Verkopende Aandeelhouders ervan overtuigd zijn dat de Groep nu voldoende is ontwikkeld en in staat is om haar verplichtingen en activiteiten onafhankelijk te financieren, willen deze Verkopende Aandeelhouders hun participatie in de Vennootschap verminderen en hun initiële beleggingen in de Groep aanwenden voor andere ondernemingen en activiteiten.

De Verkopende Aandeelhouder Little Rock SA, gecontroleerd door Jan Van Geet, wenst een belangrijke aandeelhouder van de Vennootschap te blijven en Jan Van Geet wenst CEO van de Groep te blijven. Dienovereenkomstig wenst deze Verkopende Aandeelhouder slechts een deel van de Aandelen die deze momenteel bezit te verkopen ter ondersteuning van het Aanbod en de bijkomende liquiditeit van de Aandelen op de handelsmarkt die het Aanbod volgens hem zal realiseren.

De Vennootschap gelooft dat het Aanbod in haar belang is. De verwachte voordelen voor de Vennootschap die voortvloeien uit het Aanbod zijn onder meer de volgende: (i) toename van de vrij beschikbare aandelen (van momenteel 10,14% van de uitstaande aandelen naar 34,48%) zonder aanvullende verwateringseffecten voor de aandeelhouders zou de Vennootschap in staat moeten kunnen stellen om meer marktconforme handelsvolumes te behalen, (ii) verbeterde zichtbaarheid van de Vennootschap op de effectenmarkten, (iii) mogelijkheid tot opname/in aanmerking komen voor opname in de indexen van de European Public Real Estate Association ('EPRA') en dus de mogelijkheid tot verbeterde zichtbaarheid, en (iv) na het vervallen van de lock-upbepalingen die door de Verkopende Aandeelhouders en de Vennootschap zijn getroffen, kan de Vennootschap meer kapitaalfinanciering inzetten als een financieel instrument om toekomstige groei te financieren.

#### BELEGGINGSDOELSTELLING

Een aandeel heeft een onbeperkte looptijd en biedt geen vooropgestelde terugbetaling van het kapitaal. Verwacht wordt dat deze aandelen verhandeld zullen worden op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en de Effectenbeurs van Praag, wat tot vermogenswinst of -verlies kan leiden. Deze aandelen zijn mogelijk gerechtigd tot dividend. Bij een vereffening komt de aandeelhouder na alle andere schuldeisers aan bod. Gewoonlijk recupereren de aandeelhouders niets. Als aandeelhouder van de Vennootschap worden uw rechten geregeld naar Belgisch recht.

#### DOCUMENTATIE

Het Prospectus werd goedgekeurd door de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de 'FSMA'). Het Prospectus is beschikbaar in het Nederlands en het Engels. De samenvatting van het Prospectus werd vertaald naar het Frans. Het Prospectus is beschikbaar gesteld voor potentiële beleggers vanaf 12 oktober 2017. Het Prospectus wordt gratis beschikbaar gesteld bij uw KBC-bankkantoor en via KBC Live op het telefoonnummer +32 (0)78 152 153. U kunt het Prospectus ook bekijken op de websites van KBC Bank NV ([www.kbc.be/vgp](http://www.kbc.be/vgp)) en KBC Securities ([www.kbcsecurities.be](http://www.kbcsecurities.be), [www.bolero.be](http://www.bolero.be), op de website van de Vennootschap VGP ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) en op de website van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)).

## Risico

#### TERUGKOOP

Deze belegging betreft een aandeel en biedt geen vooropgestelde terugbetaling van het kapitaal. Kandidaat-beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in de Aandelen en een volledig of gedeeltelijk verlies van hun belegging te dragen.

#### SPREIDING

Geen spreiding: belegging in één waarde.

#### MARKTGEVOELIGHEID

De beurskoers kan sterk schommelen in de tijd afhankelijk van de ontwikkeling van het bedrijf, de sector waartoe het bedrijf behoort, de ontwikkelingen in de financiële markten en andere macro-economische omstandigheden.

#### RISICO'S MET BETREKKING TOT DE SECTOR EN DE ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Hierna volgt een selectie van de voornaamste risico's die zijn verbonden aan de sector, activiteiten en werking van de Groep, en het Aanbod. Bij het maken van deze selectie heeft de Groep omstandigheden in overweging genomen, zoals de waarschijnlijkheid dat een risico zich voordoet op basis van de huidige stand van zaken en de potentiële gevolgen die dat voor de activiteiten, de financiële gezondheid en de bedrijfsresultaten van de Groep zou kunnen hebben. Alvorens te beslissen om in de Aangeboden Aandelen te beleggen, moeten beleggers alle risicofactoren die zijn uiteengezet in het hoofdstuk 'Risicofactoren', dat begint op pagina 18 van het Prospectus, lezen, begrijpen en in overweging nemen.

**De Vennootschap is onderhevig aan de volgende wezenlijke risico's:**

- **De bedrijfsvoering en financiële gezondheid van de Groep worden in belangrijke mate beïnvloed door de Joint Venture.**  
De Joint Venture heeft het exclusieve voorkeursrecht (in overeenstemming met de voorwaarden als vermeld in de joint-ventureovereenkomst (de 'JVO')) in verband met het verwerven van de inkomstengenerende activa in Duitsland, de Tsjechische Republiek,

Slowakije en Hongarije. Het risico bestaat dat de Joint Venture geen afgebouwde activa van de Groep meer zou kopen. Als een deelgenoot van de Groep of de Vennootschap bepaalde wezenlijke verplichtingen van een bestuursovereenkomst of joint-ventureovereenkomst niet nakomt en als dit niet wordt opgelost, heeft Allianz het recht om alle bestuursovereenkomsten te beëindigen, de joint-ventureovereenkomst te beëindigen en/of om een call-optie uit te oefenen op alle aandelen van de Vennootschap in de Joint Venture tegen betaling van een prijs gelijk aan 90% van de reële marktwaarde. Allianz heeft het recht om het vermogen van de Vennootschap in de Joint Venture te verwateren (i) als de Vennootschap in gebreke blijft ten aanzien van haar financieringsverplichting van de Joint Venture onder de JVO of (ii) als Allianz verplicht is de Joint Venture te consolideren in de deelnemingen van haar groep. Hoewel het contractueel niet vereist is, heeft de Groep ingezien dat zij de facto een constructieve verplichting heeft tegenover de Joint Venture (tot maximaal haar proportionele aandeel) omdat het streven is dat de Joint Venture en haar dochterondernemingen hun respectievelijke verplichtingen kunnen nakomen, aangezien het correct functioneren essentieel is voor de Groep om de verwachte vermogenwinst te kunnen realiseren. Dit houdt in dat elke verschuldigde betaling van de Joint Venture aan de Groep uiteindelijk zal worden gedragen door de aandeelhouders van de Joint Venture, d. w. z. VGP en Allianz naar verhouding van hun aandeelhouderschap of, voor het geval dat VGP niet voldoet aan haar financieringsverplichtingen jegens de Joint Venture in overeenstemming met de voorwaarden van de JVO, dat het vermogen van de VGP zal worden verwaterd door Allianz in overeenstemming met de bepalingen van de JVO of Allianz door vervanging van het financieringsdeel door haar eigen financiering op voorwaarde van preferente terugbetaling en rentecondities. Indien Jan Van Geet, als CEO van de Groep, niet langer voldoende tijd kan besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Joint Venture, kan Allianz het acquisitieproces van de voorgestelde inkomstengenererende activa stopzetten, totdat Jan van Geet tot tevredenheid van Allianz is vervangen. Een dergelijke tijdelijke stilstand van de beleggingsverplichting van Allianz kan nadelige gevolgen hebben voor de liquiditeitspositie van de Groep op korte termijn.

- **Het onvermogen van de Joint Venture om voldoende inkomen te genereren, kan de financiële gezondheid van de Groep nadelig beïnvloeden.**

De Joint Venture is blootgesteld aan verschillende risico's waaraan ook de Groep is blootgesteld. Al deze risico's zouden een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de bedrijfsvoering, de financiële gezondheid en de bedrijfsresultaten van de Joint Venture, die ook een wezenlijk effect zouden kunnen hebben op het vermogen van de VGP om voldoende dividendinkomsten te genereren uit de Joint Venture, wat ook weer een wezenlijk negatief effect zou kunnen hebben op de bedrijfsvoering, de financiële gezondheid en bedrijfsresultaten van de Groep.

- **Het onvermogen van de VGP om het totaalbedrag van de leningen die aan de Joint Venture en haar dochterondernemingen zijn verstrekt terug te vorderen, kan een negatief effect hebben op de financiële gezondheid van de Groep.**

De leningen die door de Groep zijn verstrekt aan de Joint Venture en haar dochterondernemingen omvatten ontwikkelings- en bouwleningen die rechtstreeks zijn verstrekt aan de projectvennootschappen van de Joint Venture, evenals andere aandeelhoudersleningen die aan de Joint Venture zijn verstrekt voor een totaalbedrag van € 105,6 miljoen per 30 juni 2017 (waarvan € 89,4 miljoen aan ontwikkelings- en bouwleningen). Het doel van de Joint Venture is uitsluitend het beleggen in inkomstengenererende activa en beide samenwerkingspartners zijn in de JVO overeengekomen dat daaruit voortvloeiend alle ontwikkelingen die door de Joint Venture worden ondernomen in eerste instantie door VGP zullen worden voorgefinancierd. De terugbetaling van de ontwikkelings- en verkoopleningen wordt hoofdzakelijk gedreven door de daaropvolgende herfinanciering van de activa van de Joint Venture na voltooiing. Als de opbrengst van een dergelijke herfinanciering significant lager is dan de ontwikkelingskosten, kan het zijn dat VGP niet in staat is om het totaalbedrag van de ontwikkelings- en bouwleningen die aan de Joint Venture zijn verstrekt terug te verdienen, aangezien de Joint Venture niet in staat zou zijn om het totale bedrag van dergelijke ontwikkelings- en bouwleningen met bestaande kredietfaciliteiten op te brengen en dientengevolge zou een dergelijk tekort moeten worden gefinancierd door aanvullende aandeelhoudersleningen die de VGP en Allianz naar verhouding van hun aandeelhouderschap aan de Joint Venture verstrekken.

- **De ontwikkelingsprojecten van de Groep vergen zware investeringen en beginnen pas na verloop van tijd inkomen te genereren.**

De Groep kan inkomstengenererende activa afstoten, waardoor de verhuuropbrengsten afnemen. Op 31 december 2016 bedroegen de totale bruto huurinkomsten van de groep € 16,8 miljoen, inclusief de bruto huurinkomsten van de portefeuille die in de eerste transactie van de JV is verkocht aan de Joint Venture en van de portefeuille die in de tweede transactie van de JV aan de Joint Venture is verkocht voor een totaalbedrag van € 10,2 miljoen. Op 30 juni 2017 bedroegen de totale bruto huurinkomsten van de groep € 9,1 miljoen, inclusief de bruto huurinkomsten van de portefeuille die in de derde transactie van de JV is verkocht aan de Joint Venture voor een totaalbedrag van € 1,7 miljoen. De opbrengsten van dergelijke desinvesteringen zouden gebruikt kunnen worden voor een nieuwe ontwikkelingscyclus, d. w. z. voor het financieren van de acquisitie en ontwikkeling van nieuwe grondpercelen. In de eerste fase van de ontwikkeling van een nieuw project wordt geen inkomen gegenereerd door de nieuwe ontwikkeling totdat een dergelijk project is voltooid en opgeleverd aan de huurder.

- **De Groep is afhankelijk van haar vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om vastgoed met succes af te stoten.**

De kasstroom van de Groep op korte termijn kan in het gedrang komen als zij niet in staat is om met succes nieuwe huurcontracten af te sluiten, wat dan weer de bedrijfsresultaten van de Groep negatief kan beïnvloeden. De resultaten van de Groep op middellange termijn kunnen aanzienlijk fluctueren, afhankelijk van de projecten/parken die in een bepaald jaar afgestoten kunnen worden. Het onvermogen om op middellange termijn voldoende liquiditeiten te genereren, kan de bedrijfsresultaten van de Groep negatief beïnvloeden.

- **Risico's in verband met de aard van de bedrijfsactiviteiten van de Groep: acquireren, ontwikkelen, bezitten en managen van een portefeuille met logistiek vastgoed.**

De resultaten en de vooruitzichten van de Groep zijn onder meer afhankelijk van het vermogen van het management om interessante vastgoedprojecten te identificeren en te acquireren, en om dergelijke vastgoedprojecten op economisch haalbare voorwaarden te ontwikkelen en te commercialiseren.

- **Vastgoedwaarderingen zijn gebaseerd op methoden en andere overwegingen die de verkoopwaarde van het vastgoed mogelijk niet nauwkeurig weergeven.**

De waardering van het vastgoed is grotendeels afhankelijk van het nationale en regionale conjunctuurbeeld. Door de aard van het vastgoed en het gebrek aan alternatieve toepassingen voor het logistieke vastgoed en de kantoorcomponenten daarvan, zou het vermogen om te reageren op nadelige veranderingen van de prestaties van het vastgoed beperkt kunnen zijn. In aanvulling daarop zou een economische achteruitgang in deze sector door deze concentratie een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de bedrijfsvoering van de Groep. Bovendien zou een achteruitgang op de vastgoedmarkt of een nadelige verandering van één van de gebruikte aannames of factoren die bij de waardering van vastgoed worden gebruikt de waarde van het vastgoed van de Groep doen dalen.

- **De Groep is blootgesteld aan het kredietrisico op huurbetalingen van haar huurders. Niet-betaling van de verschuldigde huur door haar huurders kan de bedrijfsvoering, de geconsolideerde financiële resultaten en activiteiten van de Groep negatief beïnvloeden.**

De waarde van een verhuurobject is grotendeels afhankelijk van de restlooptijd van de betreffende huurovereenkomst en de kredietwaardigheid van de huurders. Als een of meer grote klanten van de Groeps niet aan haar huurverplichtingen kan voldoen, zou de bedrijfsvoering van de Groep wezenlijk negatief kunnen worden beïnvloed.

- **Risico's in verband met de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep.**

Tijdens de ontwikkelingsfase van de projecten draagt de Groep gewoonlijk de kosten van het project en de opbrengsten beginnen pas op een later moment binnen te stromen. Vertraging van de oplevering, kostenoverschrijdingen, onderwaardering van de kosten, enz. zouden de kasstromen van de Groep kunnen verlagen.

- **Risico's in verband met de vervreemding van projecten.**

De kasstroom van de Vennootschap kan van jaar tot jaar aanzienlijke schommelingen vertonen, afhankelijk van het aantal projecten dat in een bepaald jaar kan worden verkocht. Het onvermogen van de Groep om verkopen af te sluiten, kan leiden tot significante schommelingen in de kasstromen van de Vennootschap, wat een negatief

effect kan hebben op de bedrijfsvoering, de financiële gezondheid en de bedrijfsresultaten van de Groep.

- **De verzekeringsdekking van de groep kan ontoereikend zijn.**

De Groep moet mogelijk de kosten dragen in verband met of aansprakelijk zijn voor schulden of andere financiële verplichtingen die verband houden met het vastgoed in geval van schade of verlies van het vastgoed. Bepaalde soorten verliezen zijn mogelijk onverzekerbaar of niet economisch verzekerbaar en verzekeringsopbrengsten zijn niet altijd toereikend om de kosten te dekken.

- **Risico's in verband met zaken betreffende wet- en regelgeving.**

Wijzigingen in de regelgeving in de verschillende landen waarin de Groep actief is, kunnen een wezenlijk nadelig effect hebben op de activiteiten van de Groep. Daarnaast kan de Groep problemen ondervinden bij het verkrijgen van de relevante vergunningen (binnen het verwachte tijds kader, of zelfs helemaal niet).

- **Toegenomen concurrentie bij de acquisitie van nieuwe grondpercelen kan de financiële resultaten van de Groep negatief beïnvloeden.**

Toegenomen concurrentie kan gevolgen hebben voor de aankoop prijs en de ontwikkelingskosten van de locaties, evenals voor de huuroopbrengsten en Bezettingsgraden.

- **Afhankelijkheid van leidinggevend personeel.**

Aangezien de Groep grotendeels afhankelijk is van de expertise en commerciële vaardigheden van haar bestuur alsook haar commerciële en technische teams, kan het verlies of het niet kunnen aantrekken van dergelijke personen een wezenlijk nadelig effect hebben op de activiteiten van de Groep.

- **VGP is blootgesteld aan het tegenpartijrisico.**

VGP heeft contractuele relaties met meerdere partijen zoals partners, beleggers, huurders, aannemers, architecten, financiële instellingen en de Joint Venture. Als deze tegenpartijen niet aan hun contractuele (financiële of andere) verplichtingen voldoen, kan dit aanzienlijke gevolgen hebben voor de financiële gezondheid en de bedrijfsvoering van VGP. Zo komt bijvoorbeeld een aanzienlijk deel van de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep uit de verhuur van een magazijn in Barcelona aan Punto Fa S. L. (een deel van de Mango-Groep). De Groep zou nadelige gevolgen kunnen ondervinden door de financiële problemen van de Mango-Groep. Bovendien zou de voltooiing van de ontwikkelingen van de Groep vertraging kunnen oplopen als de Groep geen geschikte aannemers kan inschakelen, of als een of meer ingeschakelde aannemers zich niet aan het tijdschema houdt of houden, of anderszins in gebreke blijft of blijven ten aanzien van zijn of hun bouwverplichtingen, ook als dit het gevolg is van: (i) een tekort aan arbeidskrachten of geschillen; (ii) niet leveren van de verwachte of vereiste bouwkwiteit; (iii) vertragingen door de complexiteit of technische eisen van bepaalde ontwikkelingen; (iv) falen; of (v) insolventie. Elke vertraging of tekortkoming van een aannemer of onderaannemer kan de relatie van de Groep met haar klanten en de activiteiten van de Groep verstoren. Dit kan een wezenlijk nadelig effect hebben op de activiteiten, de financiële gezondheid, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de groep.

- **De Groep is blootgesteld aan aansprakelijkheidsvorderingen.**

Door de aard van de activiteiten van de Groep wordt deze mogelijk door derden aansprakelijk gesteld. De Groep kan geconfronteerd worden met contractuele geschillen die al dan niet tot gerechtelijke vervolging kunnen leiden als gevolg van de meest uiteenlopende gebeurtenissen zoals: (i) feitelijke of vermeende tekortkomingen bij de uitvoering van bouwprojecten (inclusief tekortkomingen die verband houden met het ontwerp, installatie- of herstelwerkzaamheden); (ii) defecten in de bouwmaterialen die de Groep gebruikt; of (iii) tekortkomingen in de goederen en diensten van leveranciers, aannemers en onderaannemers die de Groep gebruikt.

Een vollediger bespreking van elk van de voorgaande risico's en bijkomende risico's die verband houden met de sector en activiteiten van de Vennootschap is opgenomen in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Prospectus 18-26.

**De Vennootschap is onderhevig aan de volgende financiële risico's:**

- **De Groep heeft een aanzienlijke schuldenlast.**

De Groep is aanzienlijke leningen aangegaan om de groei te financieren met momenteel uitstaande obligaties en/of via bankkredieten. De schuldenlast van de Groep kan mogelijk onder andere (i) het vermogen om haar strategische investeringsuitgaven te financieren

beperken, (ii) haar vermogen om aanvullende financiering te verkrijgen beperken, (iii) haar flexibiliteit bij het plannen van of reageren op veranderingen op de markten waarop de Groep concurreert beperken, (iv) haar een concurrentienadeel opleveren in vergelijking met haar concurrenten met een lagere schuldenlast, (v) haar kwetsbaarder maken voor een ongunstig algemeen conjunctuurbeeld en ongunstige marktomstandigheden, en (vi) haar verplichten om alle of een substantieel deel van haar kasstromen te gebruiken om de schulden te betalen. Het vermogen van de Groep om de schulden af te betalen berust op haar vermogen om haar bedrijfsprestaties op een bepaald niveau te houden. Dit is afhankelijk van het algemene conjunctuurbeeld en de marktvoorwaarden, alsmede van financiële, zakelijke en andere factoren waarop de Groep in veel gevallen geen invloed heeft. Als de kasstroom van de Groep uit de operationele activiteiten ontoereikend wordt, moet de Groep mogelijk bepaalde maatregelen treffen, waaronder het vertragen of verminderen van investeringsuitgaven of overige uitgaven in een poging om de schuldenlast te herstructureren of te herfinancieren, het verkopen van haar vastgoedbeleggingen of overige activa of het aantrekken van extra aandelenkapitaal. De Groep is mogelijk niet in staat om deze maatregelen tegen gunstige voorwaarden of tijdig te treffen.

Bovendien zijn dergelijke maatregelen mogelijk onvoldoende, waardoor de Groep niet volledig aan haar schuldverplichtingen kan voldoen, en kunnen ze in elk geval een wezenlijk nadelig effect hebben op haar activiteiten, financiële gezondheid, bedrijfsresultaten en vooruitzichten. Door het onvermogen van de Groep om haar schulden af te betalen met intern gegenereerde kasstromen of vergelijkbare andere liquiditeiten, kan zij mogelijk haar financiële verplichtingen ten opzichte van haar schuldeisers niet nakomen.

Bovendien zou de schuldenlast van de Groep tegen een hogere rentevoet geherfinancierd moeten worden, waardoor de Groep zou moeten voldoen aan strengere convenanten. Dit zou haar activiteiten nog verder belemmeren en een wezenlijk nadelig effect kunnen hebben op de financiële gezondheid en de bedrijfsresultaten.

- **De leningen van de Groep zijn afgesloten onder het beding van bepaalde restrictieve convenanten.**

Het niet naleven van financiële convenanten kan een wezenlijk nadelig effect hebben op het vermogen en de financiële toestand van de Groep. In de algemene voorwaarden van de obligatielening 2018, de obligatielening 2023, de obligatielening 2024 en de obligatielening 2025 zijn de volgende financiële convenanten opgenomen, geëvalueerd op vennootschapsniveau:

- De geconsolideerde solvabiliteitsratio (geconsolideerde totale nettoschulden gedeeld door de som van het eigen vermogen en de totale schulden) moet gelijk zijn aan of lager zijn dan 55% (voor wat de obligatielening 2018 betreft) of 65% (voor wat de obligatielening 2023, de obligatielening 2024 en de obligatielening 2025 betreft);
- De rentedekkingsgraad (totale huurinkomsten (verhoogd met kasgeld en secundaire liquiditeiten) gedeeld door de nettofinancieringslasten) moet gelijk zijn aan of hoger zijn dan 1,2;
- De betalingscapaciteit in verhouding tot de financiële verplichtingen (Debt Service Cover Ratio of 'DSCR') (kasgeld beschikbaar voor financiële verplichtingen gedeeld door de nettoschuld) moet gelijk zijn aan of hoger zijn dan 1,2.

Op 30 juni 2017 stond de geconsolideerde solvabiliteitsratio op 34,9%, vergeleken met 39,4% op 31 december 2016. De rentedekkingsgraad op 30 juni 2017 bedroeg 60,8, vergeleken met 5,47 op 31 december 2016. Tot slot bedroeg de DSCR 29,2 op 30 juni 2017, vergeleken met 3,36 op 31 december 2016.

- De kredietopening met de Raiffeisenbank van Roemenië bestaat uit de volgende financiële convenanten:
- Loan-To-Value: lager dan of gelijk aan 65,0%; en
- DSCR: hoger dan of gelijk aan 1,25.

Op 30 juni 2017 (de eerste testdatum voor deze kredietopening) stond de Loan-to-Value op 33,1% en de DSCR op 1,91.

- **Beschikbaarheid van adequate kredietopeningen of aandeelhoudersleningen.**

Het niet beschikbaar zijn van adequate kredietopeningen of aandeelhoudersleningen of het gebrek aan mogelijkheden om dergelijke kredietopeningen of

aandeelhoudersleningen te herfinancieren of te vervangen kan een nadelig effect hebben op de groei van de Groep en haar financiële gezondheid.

- **Risico's in verband met het verloop van de rentevoet.**

Gewijzigde rentevoeten kunnen een nadelig effect hebben op het vermogen van de Groep om tegen gunstige condities leningen en andere financieringsmogelijkheden af te sluiten of schulden af te lossen.

- **De Groep is blootgesteld aan rente- en valutarisico's die verband houden met de schommelingen van de wisselkoersen.**

De omzet van de Groep en het grootste deel van haar uitgaven wordt uitgedrukt in euro's. Bepaalde uitgaven, baten en lasten worden echter geboekt in een aantal andere munteenheden dan euro's. Schommelingen in de wisselkoersen kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van deze bestanddelen in de geconsolideerde jaarrekeningen als dergelijke uitgaven, baten en lasten worden omgerekend naar euro's als geconsolideerde jaarrekeningen worden opgesteld.

*Risico's gelieerd aan de landen waarin de Groep opereert*

- **Gebreken in de eigendomsbewijzen.**

In sommige landen waarin de Groep actief is leveren de vastgoedregisters geen doorslaggevend bewijs van eigendom van vastgoed. Het is dan ook mogelijk dat sommige leden van de Groep geen eigendomsbewijs hebben betreffende sommige grondpercelen, ondanks hun registratie als eigenaar.

Een vollediger bespreking van elk van de voorgaande risico's en bijkomende risico's die verband houden met de kapitaalstructuur van de Vennootschap is opgenomen in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Prospectus 26-30.

#### RISICO'S IN VERBAND MET DE AANDELEN EN HET AANBOD

#### De Vennootschap is onderhevig aan de volgende wezenlijke risico's:

- **De Aandelen kunnen aan (grotere) prijs- en volumeschommelingen onderhevig zijn.**

Momenteel worden de handelsvolumes van de Aandelen en de volatiliteit van de prijs van de Aandelen beïnvloed door het relatief lage aantal vrij verhandelbare Aandelen: aangezien de handelsvolumes beperkt zijn, is de volatiliteit van de beurskoers van de Aandelen ook beperkt. Als gevolg van het Aanbod zal het percentage vrij verhandelbare Aandelen naar verwachting toenemen van 10,14% naar 34,48%. Met een dergelijke toename van de vrij verhandelbare Aandelen kan de Vennootschap mogelijk niet alleen meer marktconforme handelsvolumes behalen, maar neemt naar alle waarschijnlijkheid ook de volatiliteit van de beurskoers van de Aandelen toe. Bovendien is er geen garantie dat de momenteel bestaande handelsmarkt voor de Aandelen kan worden gehandhaafd of meer liquide wordt na voltooiing van het Aanbod. Daarenboven vormt de Aanbodprijs niet noodzakelijkerwijs een indicatie voor de koersen waartegen de Aandelen later zullen worden verhandeld op de effectenbeurs. Indien geen actieve handelsmarkt tot stand komt of in stand kan worden gehouden, kan dat de liquiditeit en de handelskoers van de Aandelen negatief beïnvloeden.

*De Vennootschap is eveneens blootgesteld aan de volgende risico's:*

- De toekomstige verkoop van een groot aantal gewone aandelen van de Vennootschap, of de perceptie dat een dergelijke verkoop zou kunnen plaatsvinden, zou de marktwaarde van de Aandelen negatief kunnen beïnvloeden.
- De Vennootschap is mogelijk niet in staat om dividenden uit te keren in overeenstemming met het aangekondigde dividendbeleid. Er kan geen garantie worden geboden dat in de toekomst dividenden zullen worden uitgekeerd of gelijkaardige betalingen zullen plaatsvinden. Evenmin kan, indien dergelijke betalingen plaatsvinden, een garantie worden geboden aangaande het bedrag daarvan.
- Beleggers zijn mogelijk niet in staat om een schadevergoeding toegewezen te krijgen in burgerrechtelijke procedures voor schendingen van de Amerikaanse effectenwetgeving.
- Beleggers kunnen verwatering ervaren als ze niet in staat zijn om deel te nemen aan toekomstige aanbiedingen van voorkeursrechten.
- Beleggers met een andere referentievaluta dan de euro worden bij een belegging in de Aandelen blootgesteld aan het wisselkoersrisico.
- Een verkoop, aankoop of ruil van Aandelen kan in de toekomst worden onderworpen aan de Financiële Transactietaks.

- Sommige bepalingen van het Belgische Wetboek van Vennootschappen en de Statuten kunnen gevolgen hebben voor eventuele overnamepogingen en kunnen de marktprijs van de Aandelen beïnvloeden.
- De marktkoers van de Aandelen kan bijzonder volatiel blijken en aanzienlijk schommelen onder invloed van diverse factoren, waarover de Groep vaak geen zeggenschap heeft, zoals nieuwe regelgeving van de overheid, variaties in de bedrijfsresultaten tijdens de verslagperiodes van de Vennootschap, wijzigingen in financiële ramingen door effectenanalisten, wijzigingen in de marktwaardering van gelijkaardige vennootschappen, aankondigingen door de Vennootschap of haar concurrenten van belangrijke contracten, overnames, strategische allianties, joint ventures, kapitaalverbintenissen of nieuwe diensten, het verlies van belangrijke klanten, de aanwerving of het vertrek van belangrijke personeelsleden, afnames van de omzet of de nettowinst of toenames van verliezen in verhouding tot de door effectenanalisten verwachte cijfers, een toekomstige uitgifte of verkoop van gewone aandelen en koers- en volumeschommelingen op de beurs. Elk van dergelijke gebeurtenissen kan leiden tot een wezenlijke daling van de koers van de Aandelen.
- De Groep is vatbaar voor risico's die verband houden met transacties met verbonden partijen omdat de Groep relaties met verbonden partijen heeft onderhouden en zal blijven onderhouden.

Een vollediger bespreking van elk van voorgaande risico's en bijkomende risico's die verband houden met de Aandelen en het Aanbod is opgenomen in de sectie 'Risicofactoren' van het Prospectus 30-33.

## MEER INFO

Lees voor meer informatie het Prospectus zorgvuldig door en besteed bijzondere aandacht aan de sectie 'Risicofactoren'.

## Productscore

## PRODUCTSCORE

7 op een schaal van 1 (laag risico) tot 7 (hoog risico).

Als de inschatting van de determinanten wijzigt door omstandigheden in de markt, kan ook de productscore wijzigen. Beleggers zullen via de gebruikelijke communicatiekanalen op de hoogte gebracht worden van een wijziging van het risicoprofiel (productscore 1 stemt overeen met een zeer defensief risicoprofiel, productscore 2-3 met een defensief, productscore 4-5 met een dynamisch en productscore 6-7 met een zeer dynamisch risicoprofiel).

Kijk voor meer uitleg en achtergrond over de verschillende determinanten van de productscores op [www.kbc.be/productscore](http://www.kbc.be/productscore)

## Kosten

## INSCHRIJVINGSKOSTEN

nihil

## KOSTEN MET BETREKKING TOT HET AANBOD

Op basis van de verwachte bruto-opbrengst van € 266.949.571, schatten de Verkopende Aandeelhouders een netto-opbrengst uit het Aanbod van ongeveer € 255.057.827 te kunnen ontvangen, na aftrek van de vergoedingen, onkosten en overnemingsprovisie (inclusief eventuele discretionaire stimuleringspremies) ten bedrage van ongeveer € 11.891.744. Ervan uitgaande dat de Aangeboden Aandelen (inclusief de volledige uitoefening van de Verhogingsoptie) volledig geplaatst worden, de Aanbodprijs in het midden van de Prijsbandbreedte ligt en de Overtoewijzingsoptie volledig uitgeoefend wordt, betalen de Verkopende Aandeelhouders ongeveer € 16.563.359 aan vergoedingen en commissieloon uit contanten.

Alle vergoedingen en onkosten die verband houden met het Aanbod worden gedragen door de Verkopende Aandeelhouders.

BELASTING OP BEURSVERRICHTINGEN  
BEWAARLOON

Taks op beursverrichtingen bij aan- of verkoop op de secundaire markt: 0,27% van de waarde van de verrichting met een maximumbedrag van 1.600 euro per verrichting en per partij.

Kosten voor bewaring van de Aandelen op een effectenrekening: ten laste van de inschrijver (zie Tarievenfolder).

## FINANCIËLE DIENST

Gratis bij KBC Bank NV (zie Tarievenkaart).

## TARIEVENFOLDER

Alle tarieven van toepassing bij KBC Bank NV kunt u raadplegen op [http://kbc-pdf.kbc.be/vermogensopbouw/tarieven\\_effecten\\_nl.pdf](http://kbc-pdf.kbc.be/vermogensopbouw/tarieven_effecten_nl.pdf)

## Liquiditeit

## Fiscaliteit

### ALGEMEEN

De fiscale behandeling hangt af van uw individuele omstandigheden en kan in de toekomst wijzigen. De algemene bepalingen zijn opgenomen in het deel "Belasting in België" van het Prospectus.

### FISCAAL REGIME IN BELGIË

Dividenden zijn momenteel (d.w.z. op datum van deze productfiche) onderhevig aan een roerende voorheffing van 30% op het brutobedrag. De roerende voorheffing vormt een bevrijdende belasting voor Belgische natuurlijke personen, wat betekent dat het niet nodig is om inkomsten voortvloeiend uit de aandelen aan te geven in de jaarlijkse belastingaangifte.

## Lexicon

Kijk zeker op [www.kbc.be/lexicon](http://www.kbc.be/lexicon) (beschikbaar in het Nederlands en het Frans) voor het volledige overzicht van financieel-economische termen

### Voor bijkomende informatie of inschrijvingen kunt u terecht bij:

uw KBC-bankkantoor, uw KBC Brussels-bankkantoor, de KBC-website en KBC Live

Contact: KBC Live / KBC Brussels Live

Tel. : 078/152 153 / 02 303 31 60

Website: [www.kbc.be/stel-je-vraag](http://www.kbc.be/stel-je-vraag)

Deze productfiche bevat enkel marketinginformatie. Ze bevat geen beleggingsadvies of onderzoek op beleggingsgebied, maar enkel een samenvatting van de kenmerken van het product. De informatie is geldig op de datum van de productfiche maar kan wijzigen in de toekomst. Als deze informatie zou wijzigen voor de aanvang van de Prijsbepalingsdatum, zal KBC Bank NV de belegger daarvan op de hoogte brengen. Gedetailleerde informatie over dit product, de relevante voorwaarden en de risico's die ermee samenhangen, worden besproken in het Prospectus, dat u kunt verkrijgen bij uw KBC-bankkantoor of kunt bekijken op [www.kbc.be/aandelentransacties](http://www.kbc.be/aandelentransacties) of op [www.kbc.be/vgp](http://www.kbc.be/vgp). Deze productfiche is onderworpen aan het Belgische recht en aan de uitsluitende rechtsmacht van de Belgische rechtbanken. Met eventuele klachten kunt u bij KBC terecht bij [klachten@kbc.be](mailto:klachten@kbc.be) en/of op 0800 62 084 of extern bij [ombudsman@ombudsfin.be](mailto:ombudsman@ombudsfin.be).

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