

Openbaar Aanbod van Obligaties in EUR met een looptijd van 5 jaar en 7 jaar
17 mei 2021

Deze productfiche werd opgesteld in het kader van een openbaar aanbod van vastrentende obligaties met een looptijd van 5 jaar en 7 jaar, met een bruto coupon van respectievelijk 4,00% ("de Obligaties op 5 jaar") en 4,50% ("de Obligaties op 7 jaar") (samen "de Obligaties" en elk "een Serie"), uitgegeven door **MG RE Invest S.A.** ("Openbaar Aanbod van Obligaties"). De groep werd opgericht in 2000 door Dhr. Ignace De Paepe en is een vastgoedontwikkelaar met een focus op (i) grootschalige logistieke projecten, (ii) residentiële ontwikkelingen, (iii) kantoren en (iv) retailgebouwen. De emittent is actief in de Benelux, Frankrijk en de Scandinavische landen.

Samenvatting

Emittent	MG RE Invest S.A. (hierna "MG Real Estate" of "de Emittent")
Rating Emittent	De Emittent heeft geen rating
Garanten	Geen garanten
Verwacht Uitgiftebedrag	Minimum 15.000.000 EUR en maximum 20.000.000 EUR voor de Obligaties op 5 jaar Minimum 25.000.000 EUR en maximum 40.000.000 EUR voor de Obligaties op 7 jaar
Coupure	1.000 EUR per Serie
Minimale inleg	10.000 EUR per Serie
Uitgifteprijs	101,875% voor de Obligaties op 5 jaar (de verkoopscommissie van 1,875% ten laste van de particuliere belegger inbegrepen) 101,875% voor de Obligaties op 7 jaar (de verkoopscommissie van 1,875% ten laste van de particuliere belegger inbegrepen)
Looptijd	5 jaar en 7 jaar, behalve in geval van vervroegde terugbetaling
Jaarlijkse Bruto Coupon	4,00% voor de Obligaties op 5 jaar 4,50% voor de Obligaties op 7 jaar
Bruto Actuarieel Rendement en Netto Actuarieel rendement	Voor meer informatie verwijzen we naar de Nederlandstalige samenvatting van het Prospectus. De bruto coupon is jaarlijks betaalbaar op 1 juni tot en met de Eindvervaldag, de eerste betaaldatum is 1 juni 2022. Rekening houdend met de Uitgifteprijs, de Jaarlijkse Bruto Coupon, de Looptijd, de Terugbetaling en na afhouding van het geldende tarief van de roerende voorheffing (momenteel 30%), in de veronderstelling dat de belegger een natuurlijk persoon is die onderworpen is aan de Belgische belasting, zonder rekening te houden met enige vervroegde terugbetaling of voortijdige verkoop bedraagt het Bruto Actuarieel Rendement (voor roerende voorheffing) en het Netto Actuarieel Rendement (na roerende voorheffing): 3,58% bruto en 2,40% netto voor de Obligaties op 5 jaar 4,19% bruto en 2,85% netto voor de Obligaties op 7 jaar
Terugbetaling	De Obligaties geven recht op een terugbetaling van 100% van het geïnvesteerde kapitaal, d.w.z. 1.000 EUR per Coupure (exclusief de verkoop- en plaatsingscommissie). De terugbetaling vindt plaats op de Eindvervaldag, behalve in geval van wanprestatie door de Emittent of in geval van uitoefening van de Controlewijziging Optie.
Uitgifte- en Betaaldatum	1 juni 2021
Eindvervaldag	1 juni 2026 voor de Obligaties op 5 jaar 1 juni 2028 voor de Obligaties op 7 jaar
ISIN Code	- BE0002793744 voor de Obligaties op 5 jaar - BE0002794759 voor de Obligaties op 7 jaar
Openbaar Aanbod	Openbaar aanbod in België van de Obligaties van de Emittent in EUR in overeenstemming met de wet van 11 juli 2018 met betrekking tot de aanbidding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt ("de Prospectuswet") en volgens de Verordening (EU) 2017/1129 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten.
Risicofactoren	Meer informatie over de risicofactoren vindt u terug op pagina's 6 tot 8 van deze productfiche en in Rubriek 2.c. en 3.d. van de Nederlandstalige samenvatting van het Prospectus en Hoofdstuk 2 "Risk Factors" van het Prospectus.
Rol Belfius Bank	Arranger, Sole Bookrunner en Agent

Deze product fiche kan enkel als volledig beschouwd worden in zijn totaliteit, inclusief de volgende 8 pagina's van dit document.

Waarschuwing: Deze obligaties zijn een schuldbijlage. Door in te tekenen, leent u geld aan de Emittent die zich ertoe verbindt om bepaalde bedragen als interest te betalen en om 100% van het belegde kapitaal (voor verkoopcommissie), namelijk 1.000 EUR per belegde Coupure, terug te betalen op de Eindvervaldag. In geval van wanprestatie van de Emittent, loopt u toch het risico de bedragen waarop u recht heeft, niet terug te krijgen en het belegde kapitaal te verliezen. De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en niet door zekerheden gewaarborgde verbintenissen van de Emittent. De Obligaties zijn structureel achtergesteld aan de door zekerheden gewaarborgde verbintenissen van de Emittent en de gewaarborgde en ongewaarborgde schuld van de Dochtervennootschappen van de Emittent. Deze obligaties zijn bestemd voor beleggers die zelf in staat zijn de kenmerken van de obligatie in het licht van zijn kennis en financiële ervaring en in het bijzonder door zijn kennis van de rentevoeten, rekening houdend met de financiële gezondheid van de Emittent, de looptijd van de investering en de risico's ervan in te schatten. Elke potentiële belegger moet zijn analyse doen in het licht van zijn financiële kennis of het geschikt is voor hem of haar om te beleggen in de Obligaties en moet, indien nodig, professioneel advies vragen. Vooraleer in te schrijven op dit Openbaar Aanbod van obligaties, moeten potentiële beleggers het volledige Prospectus lezen, dat een omschrijving bevat van het Openbaar Aanbod en de risico's die eraan verbonden zijn. De investeerders moeten er rekening mee houden dat de langere looptijd van de obligatie met looptijd van 7 jaar en de huidige COVID-19 pandemie, de impact van de risicofactoren kan verhogen voor zowel de Emittent als de Obligaties.

Het Prospectus in het Engels en een samenvatting ervan in het Nederlands zijn gratis verkrijgbaar op de website van de Emittent (www.mgrealestate.eu/investor-relations), in de kantoren van Belfius Bank of telefonisch bij Belfius Contact op 02/222.12.02, of kan geconsulteerd worden op de website www.belfius.be/obligatie-mgrealestate.

U kunt inschrijven op deze uitgifte vanaf 19 mei 2021, 9u tot en met 21 mei 2021 17u30 via de digitale kanalen (Belfius Mobile en Belfius Direct Net) en in uw Belfius kantoor. Een vervroegde afsluiting is steeds mogelijk, in het bijzonder in het geval van overinschrijvingen (zie in het Prospectus "Inschrijvingsperiode" en "Allocatie en overinschrijving"). Retailbeleggers worden aangemoedigd om in te schrijven op de Obligaties op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode vóór 17u30 (tijd in Brussel).

Voor al uw vragen kunt u zich richten tot Belfius Contact op het nummer 02/222.12.02 of via "contact" op de site www.belfius.be.

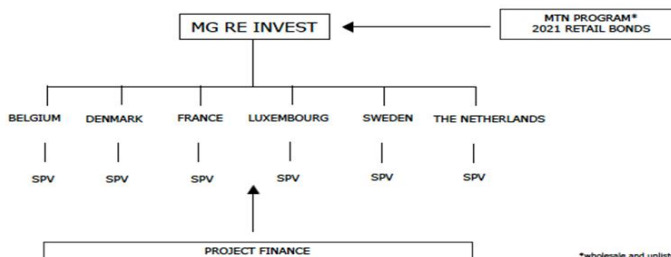
Openbaar Aanbod van Obligaties in EUR met een looptijd van 5 jaar en 7 jaar

17 mei 2021

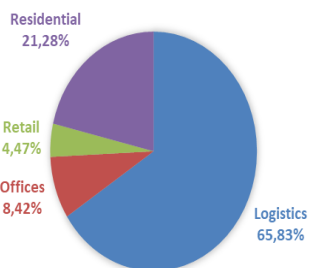
Profiel van de Emittent

De Emittent MG RE Invest SA is een naamloze vennootschap (société anonyme) opgericht en gevestigd in het Groothertogdom Luxemburg, met zetel te 5, rue Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Groothertogdom Luxemburg, ingeschreven in het Luxemburgs Handels- en Vennootschapsregister (R.C.S.) onder nummer B220298, en met LEI-nummer 549300YFXOHM0RSR469.

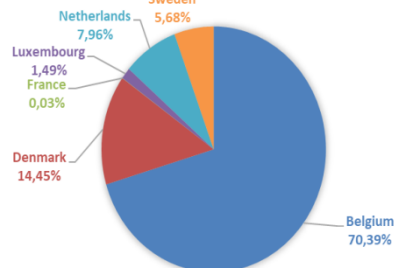
De Emittent is een holding company die, direct en/of indirect, de aandelen aanhoudt van de verschillende Special Purpose Vehicles (SPV) waarin de projecten ondergebracht zijn. Deze SPVs worden per land gegroepeerd.



DEVELOPMENT PIPELINE BY ASSET CLASS (ESTIMATED GLA)



DEVELOPMENT PIPELINE BY COUNTRY (ESTIMATED GLA)



De Emittent is, samen met haar Dochtervennootschappen (de Groep), actief in de vastgoedontwikkeling. De kernactiviteit van de Groep is het identificeren van percelen voor verdere ontwikkeling, het verwerven van eigendoms- of leasingrechten op dergelijke percelen, het bouwen van gebouwen op deze percelen en ten slotte het verkopen van de voltooide projecten.

De Groep ontwikkelt (i) grootschalige logistieke projecten, zoals opslag- en distributiefaciliteiten, wat op de datum van dit Prospectus de kernactiviteit van de Groep is (in België, Nederland, Zweden, Denemarken en Luxemburg), (ii) residentiële projecten (voornamelijk in België en Luxemburg en af en toe in Frankrijk) en (iii) kantoor- en (iv) retailgebouwen (in elk van de gevallen in België en Luxemburg).

Figuur: Ontwikkelingspipeline per asset klasse (links) en land (rechts) en geschatte GLA (Gross Leasable Area – Bruto Verhuurbare Oppervlakte) op 31 maart 2021.

Op de datum van dit Prospectus worden alle aandelen in de Emittent uiteindelijk (rechtstreeks of onrechtstreeks) gehouden door de heer Ignace De Paepe, die de volledige controle heeft over de Groep. De raad van bestuur van de Emittent is samengesteld uit drie (3) bestuurders, zijnde GUIMA SARL, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Ignace De Paepe (uitvoerende bestuurder), Ayers Invest NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Karel Gielen (niet-uitvoerende bestuurder) en Prodit BV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Ignace Tytgat (uitvoerende bestuurder). De commissaris van de Emittent is Ernst & Young, société anonyme, met zetel te 35E Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg, vertegenwoordigd door René Ensich.

In 2020 ondervond de Groep geen negatieve impact van de COVID-19 pandemie. Meer informatie hierover in het Prospectus Hoofdstuk 7 sectie 3.3.



Essentiële financiële informatie over de Emittent	FY2020	FY2019
Resultatenrekening		
Netto omzet	54.0	49.2
Netto resultaat (1)	11.6	20.7
Balans		
Netto Financiële Schulden (APM)	132.1	98.9
Current ratio (APM) (vlottende activa/kortlopende verplichtingen)	157%	169%
Verhouding tussen vreemd en eigen vermogen (APM) (totale passiva/kapitaal en reserves)	165%	137%
Rentedekkingsratio (APM) (bedrijfsw inst/rente-uitgeven)	498%	774%
Aangepast eigen vermogen/aangepaste balans totaal ratio (APM)	38%	38%
Cash flow statement (2)		
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(63.5)	(16.0)
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	34.4	(5.7)
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	29.0	19.3

(1) In het verleden werd een eenmalige historische bijzondere waardevermindering van 12.259 KEUR geboekt, die in 2019 werd teruggedraaid. Deze waardevermindering werd aanvankelijk geboekt als gevolg van een door de Emittent ontvangen bod met betrekking tot een perceel grond voor een bedrag dat lager was dan de boekwaarde zoals die op die datum was opgenomen. De transactie waarop dit aanbod betrekking had ging echter niet door, en de Emittent besloot om het project op dit perceel grond verder te ontwikkelen c.f. de oorspronkelijke plannen. De haalbaarheid van dit project rechtvaardigde de terugboeking van de oorspronkelijk geboekte bijzondere waardevermindering. Deze waardeverandering is een eenmalige gebeurtenis en er werden in het verleden geen andere waardeveranderingen geboekt.

(2) Inkomende kasstromen worden enerzijds gegenereerd uit activatransacties (die zijn opgenomen in de nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten) en anderzijds uit projecten verkocht via aandelentransacties en earn-outs erkend op aandelentransacties die afgesloten tijdens het lopende jaar of vorige jaren (die zijn opgenomen in de nettokasstroom uit investeringsactiviteiten; 5.650 KEUR per 31 december 2020).

Foto: MG Tower Gent

Inschrijvingsperiode	Van 19 mei 2021 9u00 tot en met 21 mei 2021 17u30 (behoudens vroegtijdige afsluiting). De Inschrijvingsperiode kan voor elke Serie vroegtijdig worden afgesloten door de Emittent, onafhankelijk van elkaar, met akkoord van de Sole Bookrunner, in bepaalde omstandigheden als opgenomen in het Prospectus, met name op elk moment vanaf het einde van de minimale Inschrijvingsperiode wanneer het totale bedrag van de onderschreven Obligaties op 5 jaar en Obligaties op 7 jaar respectievelijk 15.000.000 EUR en 25.000.000 EUR bereikt. De vroegtijdige afsluiting kan ten vroegste gebeuren op 19 mei om 17u30 (tijd in Brussel), met name de derde werkdag in België na de datum waarop het Prospectus beschikbaar is op de websites van de Emittent www.mgrealestate.eu/investor-relations en de Sole Bookrunner www.belfius.be/obligatie-mgrealestate. Dit betekent dat de Inschrijvingsperiode minstens een werkdag open zal blijven tot 17u30. <u>De Retailbeleggers worden aangemoedigd om in te schrijven op de Obligaties op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode voor 17u30 (tijds in Brussel). De intekening is pas onherroepelijk vanaf het afsluiten van de Inschrijvingsperiode."</u> Gelieve op te merken dat bepaalde kantoren om 16u sluiten. Een inschrijving is niettemin steeds mogelijk via Belfius Direct Net tot 17u30. We verstaan onder "Retailbeleggers" de investeerders die niet behoren tot de Gekwalificeerde Beleggers (hieronder gedefinieerd).
Toewijzingsprincipes en Herallocatie bij overinschrijving	Belfius werd aangeduid door de Emittent om de plaatsing te verzorgen van de Obligaties, zoals omschreven in het Prospectus Hoofdstuk 10 "Subscription and Sale". Belfius voorziet obligaties te plaatsen bij eigen retail- en private banking klanten en bij gekwalificeerde beleggers (zoals gedefinieerd in artikel 2, e), van de Verordening 2017/1129, de "Gekwalificeerde beleggers"). De Sole Bookrunner zal naar best vermogen (<i>best efforts</i>) de Obligaties op 5 jaar voor een maximum bedrag van 15.000.000 EUR en de Obligaties op 7 jaar voor een bedrag van maximum 30.000.000 EUR (de "Retail Bonds") plaatsen bij eigen retail- en private banking-cliënten die "Retailbeleggers" zijn. De andere Obligaties dan de Retail Bonds (respectievelijk maximum 5.000.000 EUR voor de Obligaties op 5 jaar en maximum 10.000.000 EUR voor de Obligaties op 7 jaar) zullen door de Sole Bookrunner handelend naar best vermogen, uitsluitend bij Gekwalificeerde Beleggers worden geplaatst (de "QI Bonds"). Als op het moment van afsluiting van de Inschrijvingsperiode de Retail Bonds niet integraal zijn geplaatst volgens de hierboven beschreven toewijzingsstructuur, kunnen deze Obligaties door Belfius worden geplaatst bij Gekwalificeerde Beleggers. Als op het moment van afsluiting van de Inschrijvingsperiode de QI Bonds niet integraal zijn geplaatst volgens de hierboven beschreven toewijzingsstructuur, kunnen deze Obligaties door Belfius worden toegewezen aan niet toegewezen orders ontvangen van eigen retail- en private banking klanten die Retailbeleggers zijn. In het geval van inschrijving op Obligaties in elke Serie, zijn de hierboven uiteengezette toewijzingscriteria van toepassing op elke Serie afzonderlijk. De Inschrijvingsperiode kan voor elke Serie door de Emittent, onafhankelijk van elkaar, worden verkort tijdens de Inschrijvingsperiode met toestemming van de Sole Bookrunner en niettemin met inachtneming van de minimum Inschrijvingsperiode (i) zodra het totale bedrag van de Obligaties waarop is ingeschreven 15.000.000 EUR bedraagt voor de Obligaties op 5 jaar of 25.000.000 EUR voor de Obligaties op 7 jaar of (ii) in geval van een significante wijziging in de marktomstandigheden en (iii) in geval van een material adverse change met betrekking tot de Emittent. Er is geen maximum aantal aan Obligaties waarop beleggers kunnen inschrijven, maar inschrijvingen kunnen naar beneden herzien worden in overeenstemming met de toewijzingsstructuur. De Retailbelegger kan inschrijven met een minimum inschrijvingsbedrag van 10.000 EUR per Serie, met dien verstande dat het bedrag dat toegewezen kan worden lager kan zijn dan 10.000 EUR, met een minimum van 1.000 EUR indien mogelijk. Deze toewijzingsstructuur kan enkel worden gewijzigd na gezamenlijk akkoord tussen de Emittent en de Sole Bookrunner. De Sole Bookrunner wordt geacht de toegepaste reductiepercentages op hun website publiceren. De Obligaties kunnen worden verhandeld vanaf de Uitgiftedatum. De Sole Bookrunner is op geen enkele manier verantwoordelijk voor de toewijzingscriteria die door andere financiële tussenpersonen zullen worden toegepast. Voor aanvang van de Inschrijvingsperiode is geen inschrijving mogelijk. Behoudens publicatie van een supplement zijn orders onherroepelijk vanaf de, al dan niet vroegtijdige, afsluiting van de inschrijvingsperiode.
	In geval van vervroegde beëindiging van de Inschrijvingsperiode, zullen beleggers zo snel mogelijk na de vervroegde afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode op de hoogte worden gebracht van het aantal Obligaties dat hen wordt toegerekend. Elke betaling gedaan door een belegger voor de inschrijving op niet-toegewezen Obligaties zal worden terugbetaald binnen zeven werkdagen na de datum van betaling in overeenstemming met de bepalingen die van kracht zijn tussen de inschrijver en de betrokken financiële tussenpersoon. De betrokken inschrijver heeft geen recht op interesten op deze betaling.

Emittent	MG RE Invest S.A. is een Luxemburgse naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 5, Rue Heienhaff L-1736, Senningerberg, Groothertogdom Luxemburg, gekend bij de Luxemburgs Handels- en Vennootschapsregister onder nummer B-220298. De Legal Entity Identifier (LEI) van de emittent is 549300YYFXOHM0RSR469.
Rating van de Emittent of de Obligaties	Niet van toepassing – geen rating
Garanten	Niet van toepassing
Doelstelling van het Openbaar Aanbod	De netto-opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zal naar verwachting 39.700.000 EUR bedragen na aftrek van de kosten en uitgaven (ingeval het totale nominale bedrag waarvoor de Obligaties worden uitgegeven 40.000.000 EUR bedraagt) of 59.700.000 EUR na aftrek van de kosten en uitgaven (ingeval het totale nominale bedrag waarvoor de Obligaties worden uitgegeven 60.000.000 EUR bedraagt). De Emittent is van plan om de netto-opbrengst van de Obligaties te gebruiken om de verdere expansie van haar activiteiten te ondersteunen terwijl de uitgifte ook haar financiële bronnen diversifieert. Wat de uitbreiding van het logistieke marktsegment betreft, zal de Emittent zich richten op de geografische markten waarin zij momenteel actief is, maar met de bedoeling om verder internationaal uit te breiden over geselecteerde EU-landen. Het is vooral de bedoeling van de Emittent om de netto-opbrengst aan te wenden voor de verwerving van nieuwe gronden om te ontwikkelen en voor de financiering van nieuwe logistieke projecten. Op datum van dit Prospectus kan de Emittent niet met zekerheid alle specifieke toepassingen van de opbrengsten van de Obligaties voorspellen, noch de bedragen die zij effectief zal uitgeven of toewijzen aan specifieke toepassingen. De bedragen en de timing van de werkelijke uitgaven zullen afhangen van verschillende factoren. De Emittent beschikt over enige flexibiliteit in het gebruik van de netto-opbrengst van de Obligaties en kan de verdeling van deze opbrengst wijzigen op basis van deze en andere omstandigheden, waarbij een deel van de opbrengst kan worden gebruikt voor de financiering van bepaalde projecten die momenteel in ontwikkeling zijn.
Rol van Belfius Bank	Arranger, Sole Bookrunner en Agent
Verwacht Uitgiftebedrag	Het verwachte Uitgiftebedrag van de Obligaties op 5 jaar is minimum 15.000.000 EUR en maximum 20.000.000 EUR. Het verwachte Uitgiftebedrag van de Obligaties op 7 jaar is minimum 25.000.000 EUR en maximum 40.000.000 EUR.
Coupon	1.000 EUR
Minimaal inschrijvingsbedrag	10.000 EUR per Serie
ISIN code	BE0002793744 voor de Obligaties op 5 jaar BE0002794759 voor de Obligaties op 7 jaar
Uitgifte- en betaaldatum	1 juni 2021
Eindvervaldag	1 juni 2026 voor de Obligaties op 5 jaar 1 juni 2028 voor de Obligaties op 7 jaar
Terugbetaling	De Obligaties geven recht op een terugbetaling van 100% van het geïnvesteerde kapitaal, d.w.z. 1.000 EUR per Coupon (exclusief de verkoop- en plaatsingscommissie). De terugbetaling vindt plaats op de Eindvervaldag, behalve in geval van wanprestatie door de Emittent of in geval van uitoefening van de Controlewijziging Optie (zie pagina 5 van deze productfiche: Vervroegde Terugbetaling op vraag van de Obligatiehouders in het geval van een Controlewijziging).
Statuut (Rang) van de obligaties	De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en (onder voorbehoud van de bepalingen van negatieve zekerheid hieronder uiteengezet), niet door zekerheden gewaarborgde verbintenissen van de Emittent en zullen onderling in gelijke rang (pari passu) komen en (behalve voor bepaalde verbintenissen die bij wet voorrang moeten krijgen) een gelijke rang nemen met alle andere bestaande en toekomstige niet-achtergestelde en niet door zekerheden gewaarborgde obligaties of andere schuldinstrumenten van de Emittent. De Obligaties zijn structureel achtergesteld aan de door zekerheden gewaarborgde verbintenissen van de Emittent en de gewaarborgde en ongewaarborgde schuld van de Dochtervennootschappen van de Emittent. Het recht van de houders van Obligaties (de Obligatiehouders) om betaling op de Obligaties te ontvangen is niet door zekerheden gedekt of gewaarborgd. Bij een vereffening van de Emittent of indien een insolventieprocedure wordt ingesteld met betrekking tot de Emittent, zullen de Obligaties effectief achtergesteld zijn aan alle andere door zekerheden gewaarborgde schulden van de Emittent (indien van toepassing) tot het bedrag van de waarde van het onderpand dat deze schulden dekt. Dochtervennootschap wordt gedefinieerd als een entiteit waarover de Emittent rechtstreeks of onrechtstreeks controle uitoefent.

Negatieve Zekerheid	Zolang enige Obligatie uitstaat zal de Emittent niet overgaan tot, en zal de Emittent ervoor zorgen dat geen enkele Materiële Dochtervennootschap overgaat tot, het vestigen van of het laten bestaan van een zekerheid op het geheel of een deel van hun huidige of toekomstige handelszaak, vorderingen, activa of inkomsten (met inbegrip van niet-gestort kapitaal) ter waarborging van enige schuld die de vorm heeft van of wordt vertegenwoordigd door obligaties, notes, schuldbewijzen ("debenture"), obligatieleningen, leningsbewijzen, certificaten of andere instrumenten die zijn of kunnen worden genoteerd of verhandeld op enige effectenbeurs of op enige effectenmarkt (met inbegrip van, zonder beperking, enige over-the-countermarkt) zonder tegelijkertijd of voorafgaand daaraan aan de Obligaties dezelfde zekerheid te verlenen als gecreëerd of bestaand of dergelijke andere zekerheid te verlenen die ofwel (i) niet wezenlijk minder voordelig zal zijn van de Obligatiehouders of (ii) zal worden goedgekeurd door een buitengewone beslissing van de Obligatiehouders. Deze negatieve verpandingsverbintenis doet echter geen afbreuk aan het recht of de verplichting van de Emittent of haar Materiële Dochtervennootschappen om zekerheden te verlenen of te laten verlenen over bepaalde activa krachtens dwingende bepalingen van enig toepasselijk recht, het recht van de Emittent om zekerheid te verlenen over een bepaald actief met het oog op de financiering van dergelijk actief (bijvoorbeeld een hypotheek in het kader van door de Groep aangetrokken projectfinanciering); en het recht van de Emittent om zekerheid te verlenen of te behouden over bestaande activa bij de verwerving van dergelijke activa door de Emittent. Materiële Dochtervennootschap betekent een Dochtervennootschap (i) waarvan de bedrijfswinst of de activa (in elk geval berekend op een niet-geconsolideerde basis) ten minste 10% vertegenwoordigt van de geconsolideerde bedrijfswinst of de geconsolideerde bedrijfsactiva (al naargelang het geval) van de Groep (berekend op basis van de recentste publiek beschikbare gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Emittent die beschikbaar is op het ogenblik van de berekening); of (ii) waaraan alle of een aanzienlijk deel van de activa of passiva van een andere Dochtervennootschap die, onmiddellijk voorafgaand aan die overdracht, een Materiële Dochtervennootschap was, werd overgedragen. Op de datum van het Prospectus zijn er drie Materiële Dochtervennootschappen (Abies One NV, MG Projects Belgium NV en MG Real Estate NV, allen opgericht in België).
Vervroegde Terugbetaling op vraag van de Obligatiehouders in het geval van een Controlewijziging	Indien zich een controlewijziging (onder bepaalde voorwaarden) voordoet met betrekking tot de Emittent, zal elke Obligatiehouder het recht hebben om van de Emittent te eisen dat hij de Obligaties van die Obligatiehouder geheel of gedeeltelijk terugbetaalt.
Vervroegde terugbetaling gelinkt aan Gevallen van Wanprestatie	Elke Obligatie op 5 jaar en elke Obligatie op 7 jaar kunnen, naargelang het geval, onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar worden verklaard door een Obligatiehouder (door middel van een schriftelijke kennisgeving door elke Obligatiehouder aan de Emittent op haar zetel met een kopie aan de agent met betrekking tot de Obligaties (de Agent), op zijn aangegeven kantoor) tegen de nominale waarde samen met de opgelopen interest (indien van toepassing) tot de datum van betaling indien zich een van de volgende gevallen van wanprestatie voordoet en voortduurt: (a) de tekortkoming door de Emittent om de hoofdsom van of interest op enige van de Obligaties te betalen wanneer deze verschuldigd en betaalbaar zijn en dit nalaten duurt gedurende een bepaalde periode na de datum waarop deze som verschuldigd was, behoudens bepaalde uitzonderingen. Een obligatiehouder van een bepaalde serie kan dit geval van wanprestatie enkel inroepen indien deze zich voordoet in desbetreffende serie; (b) de Emittent is in strijd met enig financiële convenant waaraan zij onderworpen is overeenkomstig de voorwaarden van de Obligaties en blijft in gebreke om deze schending binnen een bepaalde periode te remediëren; (c) de Emittent komt een of meer van haar andere convenanten, overeenkomsten of verbintenissen in de voorwaarden van de Obligaties niet na, hetgeen niet is rechtgezet binnen een bepaalde periode; (d) enige vennootschapsrechtelijke handeling, gerechtelijke procedure of andere procedure of stap wordt ondernomen met betrekking tot de ontbinding of vereffening van de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap of de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap is niet in staat haar schulden te betalen wanneer zij opeisbaar worden, wordt of is failliet verklaard, insolvent of enige insolventieprocedure wordt ingeleid door of tegen de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap; (e) bepaalde reorganisaties, belangrijke wijzigingen in de activiteiten of het plaatsvinden van overdrachten van activiteiten met betrekking tot de Emittent of de Groep; (f) kruislingse versnelling ("cross acceleration") of kruislingse wanprestatie ("cross default") onder enige andere huidige of toekomstige financiële schuld van de Emittent of van een Materiële Dochtervennootschap, op voorwaarde dat het totaalbedrag van de relevante financiële schuld gelijk is aan of meer bedraagt dan 10.000.000 EUR of het equivalent daarvan in andere munteenheden, behoudens bepaalde uitzonderingen; (g) uitwinning van enig zekerheidsrecht gecreëerd of aangenomen door de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap, op voorwaarde dat in elk geval het totaalbedrag van de relevante financiële schuld gelijk is aan of meer bedraagt dan 10.000.000 EUR of het equivalent daarvan in andere munteenheden, behoudens bepaalde uitzonderingen; (h) tenuitvoerlegging langs gerechtelijke weg van één of meer vonnissen, orders of scheidsrechterlijke uitspraken tot de betaling van een bedrag van meer dan 10.000.000 EUR (of het equivalent daarvan in andere munteenheden) ten laste van alle of een deel van de eigendom of activa van de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap en waaraan geen gevolg is gegeven gedurende een bepaalde periode, behoudens bepaalde uitzonderingen; (i) de schrapping of schorsing van de verhandeling van de Obligaties op Euronext Growth Brussels gedurende 15 opeenvolgende Werkdagen ingevolge een tekortkoming van de Emittent, behoudens bepaalde uitzonderingen.
Financiële covenant	Zolang enige Obligatie uitstaat zal de Emittent op iedere referentiedatum (dit is 31 december van ieder financieel jaar) aan de volgende financiële voorwaarden voldoen (zie hoofdstuk 5 van het Prospectus: Terms and Conditions of the Bonds): (i) Eigen vermogen minimum 50 miljoen EUR, (ii) De ratio (i) Aangepast Eigen Vermogen op (ii) Aangepaste Totale Activa minimum 30%. Indien het certificaat van de auditor aantoonst dat er niet voldaan werd aan de financiële covenanten op de referentiedatum, dan zal de jaarlijkse bruto coupon verhoogd worden met 50 basispunten vanaf de eerstvolgende interestperiode. Indien het certificaat van de auditor met betrekking tot de volgende referentiedatum aantoonst dat er opnieuw voldaan wordt aan de financiële covenanten, dan zal de Bruto Coupon opnieuw verlaagd worden met 50 basispunten vanaf de eerstvolgende interestperiode.
Openbaar aanbod	Een openbaar aanbod van obligaties van de Emittent in EUR in België conform de wet van 11 juli 2018 met betrekking tot de aanbieding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een niet-gereguleerde markt.

Vorm en levering	De Obligaties zijn gedematerialiseerde effecten en zijn bijgevolg enkel leverbaar op een effectenrekening bij een financiële instelling. Voor de bewaring ervan op een rekening wordt bewaarloon aangerekend overeenkomstig de geldende tarieven bij Belfius.
Notering en de secundaire markt	De notering van de Obligaties op de niet-gereguleerde markt van Euronext Growth Brussels werd aangevraagd. De secundaire markt zal waarschijnlijk beperkt of weinig liquide zijn, zoals besproken in het Prospectus Hoofdstuk 2 "Risk Factors"
Toepasselijk recht Obligaties	Belgisch recht
Verkoopsbeperking	Geen toelating voor een aanbieding aan personen met de Amerikaanse nationaliteit en aan Amerikaanse ingezetenen. Voor meer informatie over de verkoopsbeperkingen, zie Hoofdstuk 10.12 "Selling Restrictions".

Rendement

Uitgifteprijs	101,875% van het nominale bedrag, namelijk 1.018,75 EUR per Coupure (inbegrepen de verkoops- en plaatsingscommissie van 1,875% ten laste van de particuliere belegger) voor de Obligaties op 5 jaar. 101,875% % van het nominale bedrag, namelijk 1.018,75 EUR per Coupure (inbegrepen de verkoops- en plaatsingscommissie van 1,875% ten laste van de particuliere belegger) voor de Obligaties op 7 jaar.
Jaarlijkse Bruto Coupon	4,00% voor de Obligaties op 5 jaar, betaalbaar op 1 juni van ieder jaar tot de Eindvervaldag, te beginnen met de eerste Interestbetaaldatum die valt op 1 juni 2022. 4,50% voor de Obligaties op 7 jaar, betaalbaar op 1 juni van ieder jaar tot de Eindvervaldag, te beginnen met de eerste Interestbetaaldatum die valt op 1 juni 2022.
Bruto Actuariel Rendement en Netto Actuariel rendement	Rekening houdend met de Uitgifteprijs, de Jaarlijkse Bruto Coupon, de Looptijd, de Terugbetaling en na afhouding van het geldende tarief van de roerende voorheffing (momenteel 30%), in de veronderstelling dat de belegger een natuurlijk persoon is die onderworpen is aan de Belgische belasting, zonder rekening te houden met enige vervroegde terugbetaling of voortijdige verkoop bedraagt het Bruto Actuariel Rendement (voor roerende voorheffing) en het Netto Actuariel Rendement (na roerende voorheffing): 3,58% bruto en 2,40% netto voor de Obligaties op 5 jaar 4,19% bruto en 2,85% netto voor de Obligaties op 7 jaar

Risico's

Risicofactoren	Door Obligaties aan te kopen nemen de beleggers het risico op zich dat de Emittent insolvent wordt of op een andere manier niet in staat zal zijn om alle verschuldigde betalingen met betrekking tot de Obligaties te verrichten. De meest wezenlijke risico's die specifiek zijn voor de Emittent omvatten (maar zijn niet beperkt tot) het volgende:: Als de Groep niet voortdurend nieuwe geschikte locaties voor projectontwikkeling vindt, kan dit een wezenlijk nadelig effect hebben op haar toekomstige inkomsten - Het vinden van geschikte locaties voor de bouw van nieuwe projecten is van cruciaal belang voor de Groep, aangezien het een essentiële factor is voor het succes van de Groep. Indien de Groep er niet in slaagt nieuwe geschikte locaties te vinden of moeilijkheden ondervindt bij het identificeren van een voldoende aantal of volume van interessante projecten in de segmenten en geografische markten waarin de Groep actief is, kan dit een negatieve impact hebben op haar activiteiten en uiteindelijk op haar financiële positie, alsook op haar vermogen om betalingen te doen die verschuldigd zijn onder de Obligaties. De Groep is blootgesteld aan risico's inzake vergunningen en ruimtelijke ordening met betrekking tot de ontwikkeling van vastgoedprojecten - Hoewel de Groep in principe geen percelen aankoopt met het oog op een project tenzij de relevante vergunningsvereisten zich in een eindstadium bevinden, is het toch mogelijk dat de Groep niet in staat is de vereiste vergunningen en toelatingen inzake ruimtelijke ordening, grondgebruik, bouw, bewoning en andere overheidsvergunningen te verkrijgen, of dat zij met vertragingen te maken krijgt bij het verkrijgen van deze vergunningen en toelatingen, wat zou kunnen leiden tot hogere kosten in de grondverwervingsfase. 56% van de portefeuille van de Groep dat momenteel in ontwikkeling is (gebaseerd op een inschatting van een bruto verhuurbare oppervlakte van 1.102.338 m², geschat op 31 maart 2021) heeft nog geen vergunning. Afhankelijk van de omstandigheden zou de Groep hierdoor zelfs genooddakt kunnen zijn om een project te beëindigen. Dergelijke risico's kunnen zich ook voordoen indien vergunningen worden verkregen maar deze niet (volledig) stroken met de plannen en intenties van het betrokken vastgoedproject. Bovendien zouden derden, wanneer een vergunning is verleend, dit kunnen aanvechten door tegen de vergunningsbeslissing in beroep te gaan bij overheids- of gerechtelijke instanties, hetgeen zou kunnen leiden tot (verdere) vertragingen of zelfs tot een aanzienlijke wijziging of intrekking van de vereiste vergunningen. Indien deze vergunningsrisico's zich daadwerkelijk voordoen (met inbegrip van het niet verkrijgen van een vergunning), zou dit in sommige gevallen een impact kunnen hebben op de opleveringstermijn van een project en/of de afwerkingskost ervan, wat in beide gevallen een impact zal hebben op de rentabiliteit van het project, zowel in België als in het buitenland. Dit kan ook een negatief gevolg hebben op vlak van reputatie, wat ook een nadelige invloed kan hebben op toekomstige projecten. De ontwikkeling van vastgoedprojecten omvat diverse bouw- en ontwikkelingsrisico's - De ontwikkeling van vastgoedprojecten is onderhevig aan diverse bouw- en ontwikkelingsrisico's. Dergelijke risico's kunnen leiden tot een laattijdige oplevering van een project of zelfs tot de beëindiging van een project. Afhankelijk van de specifieke omstandigheden kan dit ertoe leiden dat de Groep kosten oploopt die het toegewezen budget overschrijden, en/of dat de verkoop of de verhuur van het project vertraging oploopt en/of, in het algemeen, dat de inkomsten dalen en er zelfs verliezen worden geleden. Dergelijke risico's kunnen zich voordoen in alle stadia van de ontwikkeling van vastgoedprojecten. De inkomsten van de Emittent hangen af van het volume en de uitstapwaarde van de vastgoedprojecten, die illiquide activa zijn die ook worden beïnvloed door macro-economische factoren - De inkomsten van de Emittent hangen af van het volume en de uitstapwaarde van haar vastgoedprojecten. Vastgoedactiva zijn relatief illiquide en zijn doorgaans moeilijker te verkopen dan andere activa. Deze illiquiditeit kan een invloed hebben op de mogelijkheid van de Groep om alle of delen van haar vastgoedprojecten tijdig en tegen passende prijzen te verkopen of te liquideren. Er bestaat geen zekerheid dat de Emittent, eenmaal op de markt, een koper voor een project zal
----------------	--

vinden of dat de overdracht plaatsvindt tegen passende of verwachte voorwaarden. De Groep is bovendien blootgesteld aan veranderingen in de algemene economische of politieke omgeving, de vastgoedmarkt in zijn geheel, of de vastgoedmarktsegmenten waarin de Groep actief is, met inbegrip van het algemene economische klimaat en veranderingen in macro-economische indicatoren. Op 31 maart 2021 bestond 47% van de ontwikkelingsportefeuille van de Groep (uitgedrukt in geschatte bruto verhuurbare oppervlakte) uit projecten die voorverhuurd zijn en waarvan de bouw is gestart, maar die nog niet zijn voorverkocht (en waarvoor de onderhandelingen nog gaande zijn).

- **De Groep financiert haar activiteiten met bank- en obligatieleningen en is blootgesteld aan liquiditeits- en (her)financieringsrisico's met betrekking tot dergelijke financiële schulden** - Gezien de aard van haar activiteiten en haar geplande toekomstige investeringen, heeft de Groep aanzienlijke financiële schulden uitstaan (projectfinanciering, credit facilities en notes uitgegeven in het kader van het thesauriebewijzenprogramma van de Emittent) en zal zij ook in de toekomst een beroep blijven doen op schuldfinanciering. Op 31 december 2020 bedroeg de totale geconsolideerde bruto financiële schuld van de Groep 147,4 miljoen EUR. De voorwaarden van de Obligaties verbieden de Groep niet om bijkomende financiële schulden aan te gaan, hoewel de Emittent onderworpen is aan bepaalde financiële convenanten onder de voorwaarden van de Obligaties en de voorwaarden van haar andere financieringsovereenkomsten, zoals het convenant dat, op geconsolideerde basis, het Aangepast Eigen Vermogen van de Emittent gedeeld door haar Aangepaste Totale Activa (elk zoals gedefinieerd in de Voorwaarden) niet lager zal zijn dan 30% (op 31 december 2020 was dat ratio 38% en op 31 december 2019 was dat ratio 38%, wat inhoudt dat de Emittent op 31 december 2020 een hoofdruimte had van 80 miljoen EUR). Een schending van dergelijke convenanten kan leiden tot een geval van wanprestatie onder de relevante obligaties of kredietovereenkomsten en een kruislingse wanprestatie ("cross default") onder verschillende financieringen, met inbegrip van de Obligaties. Indien de Emittent niet in staat is om haar financiële schulden te herfinancieren wanneer deze opeisbaar worden (bijv. 10 miljoen EUR aan thesauriebewijzen uitgegeven in het kader van het thesauriebewijzenprogramma op middellange termijn van de Emittent wordt betaalbaar in 2021 en een bijkomende 15,3 miljoen EUR in 2022) of hiertoe enkel in staat is op basis van beperkende commerciële of financiële voorwaarden, zou dit, onder andere, een impact kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om haar betalingsverplichtingen onder de Obligaties na te komen of zou dit een vermindering van de waarde van de Obligaties kunnen veroorzaken.
- **De Emittent is een holdingvennootschap en is afhankelijk van fondsen die naar haar worden doorgesluisd door haar Dochtervennootschappen om te kunnen voldoen aan haar betalingsverplichtingen onder de Obligaties** - Alle projecten van de Groep worden in principe aangehouden door een SPV, zijnde een afzonderlijke juridische entiteit (elk een Dochtervennootschap) waarvan de aandelen worden gehouden door de Emittent. De Emittent is bijgevolg in de eerste plaats een holdingmaatschappij. Het vermogen van de Emittent om interest te betalen onder de Obligaties of om de Obligaties terug te betalen op hun relevante vervaldag is bijgevolg afhankelijk van de ontvangst van de opbrengsten van de verkoop van de aandelen in de SPV (in geval van een aandelentransactie) of van de ontvangst van de opbrengsten van de activatransactie door de SPV. Indien de Emittent dergelijke opbrengsten niet zou genereren uit de verkoop van de SPV's of indien de SPV's niet in staat zijn dergelijke opbrengsten te genereren, kan dit uiteindelijk het vermogen van de Emittent aantasten om haar financiële verplichtingen onder de Obligaties na te komen.

Een belegging in de Obligaties brengt bepaalde risico's met zich mee. De meest materiële risico's specifiek voor de Obligaties omvatten (maar zijn niet beperkt tot) het volgende:

- **De Obligaties zijn ongewaarborgde verplichtingen van de Emittent, er is geen beperking op bijkomende schuldenlast, en in een insolventiescenario zullen de Obligaties achtergesteld zijn aan alle huidige of toekomstige gewaarborgde schulden** - De Obligaties zijn structureel achtergesteld aan de gewaarborgde verplichtingen van de Emittent en de gewaarborgde en ongewaarborgde schulden van de Dochtervennootschappen van de Emittent. Het recht van de Obligatiehouders om betaling te ontvangen met betrekking tot de Obligaties is niet gewaarborgd of gegarandeerd. In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of soortgelijke procedures die de Emittent treffen, zullen de gewaarborgde schuldeisers van de Emittent betaald worden uit de opbrengst van de zekerheden die zij bezitten met voorrang op de houders van de Obligaties. Ook is het waarschijnlijk dat in geval van insolventie van een Dochtervennootschap, in overeenstemming met de toepasselijke insolventiewetgeving, de schuldeisers van die Dochtervennootschap volledig zullen moeten worden terugbetaald voordat enige uitkering mogelijk is aan de Emittent als aandeelhouder van die Dochtervennootschap. Er is geen beperking op bijkomende schulden die in de toekomst kunnen worden aangegaan door de Emittent en het recht op betaling onder de Obligaties zou kunnen worden achtergesteld aan toekomstige bijkomende schulden van de Emittent die zouden kunnen worden gewaarborgd, terwijl de Obligaties ongewaarborgd zijn. Op 31 december 2020 was 58% van de schulden van de Groep gedekt.
- **De Emittent is mogelijk niet in staat om interest te betalen of om de Obligaties terug te betalen op de vervaldag of in geval van een Wanprestatie of controlewijziging** - De Emittent is mogelijk niet in staat om de interest onder de Obligaties te betalen of om de Obligaties terug te betalen op hun vervaldag. De Emittent kan ook verplicht worden om alle of een deel van de Obligaties terug te betalen in geval van een Wanprestatie of een controlewijziging. In dergelijk geval kan de Emittent niet zeker zijn dat zij in staat zal zijn om het vereiste bedrag volledig te betalen, en dit zal afhangen van verschillende factoren. De lange looptijd van de Obligaties op 7 jaar kan de kans dat dit risico zich voordoet verhogen.
- **De Emittent en haar Dochtervennootschappen kunnen in de toekomst aanzienlijk meer schulden aangaan die de mogelijkheid van de Emittent om de Obligaties terug te betalen kunnen aantasten** - De Emittent, alsook haar Dochtervennootschappen, kunnen in de toekomst aanzienlijke bijkomende schulden aangaan, waarvan sommige structureel een hogere rangorde kunnen hebben dan de Obligaties, onder meer in verband met toekomstige overnames, waarvan sommige kunnen gewaarborgd worden door sommige of alle activa van de Emittent. Het recht van betaling onder de Obligaties zou achtergesteld kunnen worden aan toekomstige bijkomende schulden van de Emittent die gedekt zouden kunnen zijn, terwijl de Obligaties ongewaarborgd zijn. Dit kan afbreuk doen aan het vermogen van de Obligatiehouders om volledige of gedeeltelijke terugbetaling van de Obligaties te verkrijgen.
- **De marktwaarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent** - De kredietwaardigheid van de Emittent, evenals andere factoren, met inbegrip van alle economische, financiële en politieke gebeurtenissen in een land en factoren die de kapitaalmarkten en effectenbeurzen beïnvloeden waarop de Obligaties worden verhandeld, kunnen de marktwaarde van de Obligaties beïnvloeden. Als gevolg daarvan kan het voorkomen dat een Obligatiehouder de Obligaties slechts kan verkopen voor de vervaldag met een korting ten opzichte van de uitgifteprijs of de aankoopprijs betaald door die Obligatiehouder, die aanzienlijk zou kunnen zijn.

	▪ De Obligaties kunnen worden terugbetaald voor de vervaldag en beleggers zijn mogelijk niet in staat om de terugbetalingsopbrengsten te beleggen tegen een vergelijkbaar rendement - In het geval dat houders van een significant deel van de Obligaties hun recht op vervroegde terugbetaling uitoefenen ten gevolge van een Wanprestatie of controlewijziging, kunnen Obligaties met betrekking tot dewelke dergelijk recht niet wordt uitgeoefend illiquide en moeilijk verhandelbaar zijn. ▪ De put optie in geval van Controlewijziging kan alleen worden uitgeoefend in specifieke omstandigheden en dekt mogelijk niet alle situaties waarin zich een controlewijziging kan voordoen - De voorwaarden van de Obligaties bevatten een specifieke definitie van "Controlewijziging", die mogelijk niet alle situaties dekt waarin zich een controlewijziging (in de zin van Belgisch of Luxemburgs recht) kan voordoen. Obligatiehouders zullen enkel het recht hebben om hun recht op vervroegde terugbetaling uit te oefenen wanneer zich een "Controlewijziging", zoals gedefinieerd in de voorwaarden van de Obligaties, voordoet. ▪ Er is momenteel geen actieve handelsmarkt voor de Obligaties en de Obligaties zijn blootgesteld aan secundaire marktrisico's - De Obligaties zijn nieuwe effecten die mogelijk niet wijd verdeeld worden en waarvoor er momenteel geen actieve handelsmarkt is. Indien de Obligaties verhandeld worden na hun initiële uitgifte, kunnen zij verhandeld worden aan een korting ten opzichte van hun initiële intekenprijs, afhankelijk van de heersende rentevoeten, de markt voor gelijkaardige effecten, algemene economische omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Emittent. Er is geen zekerheid met betrekking tot de ontwikkeling of liquiditeit van een handelsmarkt voor de Obligaties. Daarom is het mogelijk dat beleggers niet in staat zijn hun Obligaties gemakkelijk te verkopen of tegen prijzen die hen een rendement opleveren dat vergelijkbaar is met gelijkaardige beleggingen die een ontwikkelde secundaire markt hebben. ▪ De Obligaties zijn vastrentende obligaties die blootgesteld zijn aan renterisico's ten gevolge van veranderingen in de marktrentevoeten - Interest op de Obligaties zal betaalbaar zijn aan een vaste interestvoet tot de relevante vervaldag. De houder van een vastrentende obligatie is blootgesteld aan het risico dat de prijs van een dergelijke obligatie daalt als gevolg van veranderingen in de marktrente.
--	---

Beleggingsstrategie

	Dit product behoort tot het Dynamic gedeelte van de portefeuille van de klant, op een schaal van Comfort – Balanced – Dynamic. Meer informatie vindt u op www.belfius.be/beleggingsaanpak. Alvorens in dit product te beleggen, raden we u aan om na te gaan of u de kenmerken van dit product en vooral de risico's die eraan verbonden zijn goed begrijpt. Als de bank u dit financieel product aanbeveelt in het kader van een beleggingsadvies, moet ze nagaan of dit product geschikt is voor u, rekening houdend met uw kennis en ervaring in verband met dit product, uw beleggingsdoelstellingen en uw financiële situatie. Wordt er geen enkel beleggingsadvies verleend, dan moet de bank nagaan of u beschikt over voldoende kennis van en ervaring met het betrokken product. Is het product niet passend voor u, dan moet ze u hiervoor waarschuwen. Bij wijze van uitzondering bestaat de mogelijkheid om de voormelde beoordeling, onder welbepaalde voorwaarden, niet uit te voeren als de voorgenomen transactie betrekking heeft op een niet-complex financieel instrument en de dienst wordt verleend op initiatief van de klant.
---	--

Kosten ten laste van de belegger

Kosten	▪ Een verkoopsc commissie gelijk aan 1,875% is inbegrepen in de Uitgifteprijs van de Obligaties op 5 jaar. Een verkoopsc commissie gelijk aan 1,875% is inbegrepen in de Uitgifteprijs van de Obligaties op 7 jaar. ▪ De financiële dienst met betrekking tot de Obligaties zal gratis door de Belfius Bank worden verstrekt. De kosten voor de bewaring van de Obligaties worden aangerekend aan de belegger tegen het geldende standaardtarief bij Belfius Bank. https://www.belfius.be/imagingervlet/GetDocument?src=mifid&id=TARIFBELPART_NL
--------	--

Fiscaliteit

Op basis van de huidige fiscale wetgeving, die onderhevig kan zijn aan wijzigingen, is het belastingregime voor particuliere beleggers onderworpen aan de Belgische personenbelasting het volgende: - Bevrijdende roerende voorheffing: 30% op de coupons. - Bij tussentijdse verhandeling: i) bevrijdende roerende voorheffing van 30% op de gelopen rente in hoofde van de verkoper; de koper ontvangt een equivalent bedrag in cash als bonificatie (cfr X/N vereffeningsstelsel); ii) Taks op Beursverrichtingen (TOB) van 0,12 % (max. 1.300 EUR) bij verkoop of aankoop. Tijdens de inschrijvingsperiode en op de eindvervaldag is er geen TOB verschuldigd. Voor verdere info kunt u het Prospectus raadplegen of kunt u terecht bij Belfius. Beleggers die onder een ander regime dan de Belgische personenbelasting vallen, worden verzocht zich te informeren over het belastingregime dat op hen van toepassing is.	
---	--

Belangenconflict

De Sole Bookrunner en zijn verbonden ondernemingen hebben een algemene zakelijke relatie en/of specifieke zakelijke transacties met, of kunnen in de toekomst een algemene zakelijke relatie en/of specifieke zakelijke transacties aangaan met, en kunnen bepaalde diensten aanbieden aan de Emittent en andere ondernemingen van de Groep in hun hoedanigheid van verdeler (dealer) of in een andere hoedanigheid. Op de datum van dit Prospectus verleent de Sole Bookrunner onder meer betalingsdiensten, beleggingen van liquiditeiten, kredietfaciliteiten, bankgaranties en bijstand met betrekking tot obligaties en gestructureerde producten aan de Emittent waarvoor bepaalde vergoedingen en commissies worden betaald. Op de datum van dit Prospectus bedraagt de totale bestaande financiële schuldenlast van de Groep die uitstaat ten opzichte van de Sole Bookrunner ongeveer 57,9 miljoen EUR.	
--	--

Prospectus

Alvorens te beleggen, worden potentiële investeerders uitgenodigd om kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus en hun beslissingen om te investeren uitsluitend te baseren op de inhoud van het Prospectus en in het bijzonder op de inhoud van het Hoofdstuk "Risk Factors", om de potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing om in de obligaties te beleggen volledig te begrijpen. Het Prospectus werd goedgekeurd op 11 mei 2021 door de "Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten" (FSMA).

De goedkeuring door de FSMA mag niet worden beschouwd als een aanprijzing van de aangeboden obligaties.

Het Prospectus is beschikbaar in Engels en een samenvatting van het Prospectus is beschikbaar in het Nederlands en in het Frans. Het Prospectus is gratis beschikbaar op de website van de Emittent www.mgrealestate.eu/investor-relations en in de agentschappen van Belfius, per telefoon via Belfius Connect op 02/222.12.02 of op www.belfius.be/obligatie-mgrealestate.

Klachtendienst

Hebt u een klacht, dan kan u zich in 1e instantie richten tot uw kantoor, uw financieel adviseur of de dienst Klachtenbeheer (Collinummer 7908), Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel of per e-mail: complaints@belfius.be.

Bent u niet tevreden met het antwoord, dan kan u zich wenden tot Belfius Bank NV, Negotiation (Collinummer 7913), Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel of per e-mail: negotiation@belfius.be.

Vindt u niet meteen de oplossing bij één van de vorige vermelde contacten, dan kan u zich wenden tot de Ombudsman in financiële geschillen, North Gate II, Koning Albert II-laan 8, 1000 Brussel (www.ombudsfin.be).

Mededeling

Voorwaarden geldig op 17 mei 2021 - Dit document is een promotioneel document dat werd opgesteld en verspreid door Belfius. Het is dus geen aanbeveling en dient niet geïnterpreteerd te worden als een aanbeveling om in te schrijven, of als een advies of aanbeveling om gelijk welke operatie uit te voeren.

Verantwoordelijke uitgever : Belfius Bank NV – Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel

Tel. : 02 222 11 12 – IBAN: BE23 0529 0064 6991 – BIC : GKCC BE BB – RPR Brussel BTW BE 0403.201.185 – FSMA nr: 019649