

DEEL 1

SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

De samenvatting hieronder (de **Samenvatting**) werd opgesteld overeenkomstig de inhoudelijke vereisten en vormvereisten van de Prospectusverordening.

Deze Samenvatting is opgesteld in het Engels en werd vertaald naar het Nederlands en het Frans. De Emittent is verantwoordelijk voor de overeenstemming tussen de Engelse, Nederlandse en Franse versie van de Samenvatting. Onverminderd de verantwoordelijkheid van de Emittent in geval van inconsistentie tussen de verschillende taalversies van de Samenvatting zal, in geval van een tegenstrijdigheid tussen de verschillende taalversies van de Samenvatting, de Engelse versie voorrang hebben.

1. INLEIDING

De in deze Samenvatting beschreven Obligaties zijn (i) 4,00% vastrentende obligaties met vervaldatum 1 juni 2026 voor een verwacht maximaal nominaal bedrag van EUR 20.000.000 met Internationaal Effectenidentificatienummer (ISIN): BE0002793744 en Gemeenschappelijke Code (Common Code) 234292340 en (ii) 4,50% vastrentende obligaties met vervaldatum 1 juni 2028 voor een verwacht maximaal nominaal bedrag van EUR 40.000.000 met ISIN: BE0002794759 en Gemeenschappelijke Code 234292412 (samen, de **Obligaties**, en individueel elk een **Serie** van Obligaties), uitgegeven door MG RE Invest S.A. (de **Emittent**).

Dit Prospectus is goedgekeurd als een prospectus door de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de **FSMA**), Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, België, op 11 mei 2021.

Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Obligaties moet gebaseerd zijn op een bestudering door de belegger van het Prospectus in zijn geheel, met inbegrip van alle documenten opgenomen door middel van verwijzing. Een belegger in de Obligaties kan het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk verliezen. Wanneer door de belegger als eiser een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechtbank wordt ingesteld, kan de eiser krachtens het nationale recht waar de vordering wordt ingesteld, worden verplicht de kosten voor de vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering kan worden ingesteld. Burgerrechtelijke aansprakelijkheid komt enkel toe aan de personen die de Samenvatting hebben opgesteld, met inbegrip van enige vertaling ervan, maar alleen wanneer de Samenvatting misleidend, niet accuraat of inconsistent is wanneer deze wordt gelezen samen met de andere delen van het Prospectus of wanneer deze Samenvatting, wanneer ze samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat ter ondersteuning van beleggers wanneer zij overwegen in de Obligaties te beleggen.

2. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EMITTENT

(a) Wie is de Emittent van de effecten?

De Emittent 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 549300YYFXOHMORSR469.

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).

Op de datum van dit Prospectus worden alle aandelen in de Emittent uiteindelijk (rechtstreeks of onrechtstreeks) gehouden door de heer Ignace De Paep, 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 Paep (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.

(b) Wat is de essentiële financiële informatie over de Emittent?

<i>in miljoen €</i>	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Resultatenrekening¹		
Netto omzet	54,0	49,2
Netto resultaat ²	11,6	20,7
Balans		
Netto Financiële Schulden (APM)	132,1	98,9
Current ratio (APM) (vlottende activa/kortlopende verplichtingen ³)	157%	169%

¹ Aangeduid als "Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening" in de geconsolideerde jaarrekening van de Emittent.

² Aangeduid als "Winst of verlies over het boekjaar" in de geconsolideerde jaarrekening van de Emittent. Gelieve op te merken dat in het verleden een eenmalige historische bijzondere waardevermindering van 12.259 KEUR werd 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, is echt niet doorgegaan en de Emittent besloot om het project op dit perceel grond verder te ontwikkelen cf. 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.

³ Aangeduid als "Schulden op ten hoogste één jaar" in de geconsolideerde jaarrekening van de Emittent.

<i>in miljoen €</i>	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Verhouding tussen vreemd en eigen vermogen (APM) (totale passiva/kapitaal en reserves)	165%	137%
Rentedeckingsratio (APM) (bedrijfswinst/rente-uitgaven ⁴)	498%	774%
Aangepast eigen vermogen/aangepaste balanstotaal ratio (APM)	38%	38%
Kasstroomoverzicht⁵		
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(63,5)	(16,0)
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	34,4	(5,7)
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	29,0	19,3

De commissaris van de Emittent heeft verklaringen zonder voorbehoud afgeleverd over de geconsolideerde jaarrekening van de Emittent voor de boekjaren afgesloten op respectievelijk 31 december 2019 en 31 december 2020.

(c) **Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de Emittent?**

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 BVO) 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 ontstaan (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 EUR 147,4 miljoen. 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 EUR 80 miljoen). 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

⁴ Aangeduid als "Rentekosten en soortgelijke kosten" in de geconsolideerde jaarrekening van de Emittent.

⁵ Inkomende kasstromen worden enerzijds gegenereerd uit activatransacties (die zijn opgenomen in de nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten) en anderzijds uit projecten verkocht via aandelentransacties en eam-outs erkend op aandelentransacties die afgesloten tijdens het lopende jaar of vorige jaren (die zijn opgenomen in de nettokasstroom uit investeringsactiviteiten; 5.649 KEUR per 31 december 2020).

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.

3. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EFFECTEN

(a) Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

De in deze Samenvatting beschreven Obligaties zijn (i) 4,00% vastrentende obligaties met vervaldatum 1 juni 2026 voor een verwacht minimaal nominaal bedrag van EUR 15.000.000 en een verwacht maximaal nominaal bedrag van EUR 20.000.000 met ISIN: BE0002793744 en Gemeenschappelijke Code (Common Code) 234292340 (de **2026 Obligaties**) en (ii) 4,50% vastrentende obligaties met vervaldatum 1 juni 2028 voor een verwacht minimaal nominaal bedrag van EUR 25.000.000 en een verwacht maximaal nominaal bedrag van EUR 40.000.000 met ISIN: BE0002794759 en Gemeenschappelijke Code 234292412 (de **2028 Obligaties**). De nominale waarde van de Obligaties is EUR 1.000. Het minimum inschrijvingsbedrag is EUR 10.000 per Serie van Obligaties (exclusief verkoop- en distributiecommissies). De Obligaties zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm en kunnen niet fysiek worden afgeleverd.

Er zijn geen beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Obligaties, anders dan de gebruikelijke verkoopbeperkingen.

Statuut (Rang)

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 niet door zekerheden gewaarborgde verbintenissen (andere dan eventuele achtergestelde verbintenissen) van de Emittent, die van tijd tot tijd uitstaan.

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.

Belasting

Alle betalingen met betrekking tot de Obligaties zullen worden gedaan zonder inhouding voor of voor rekening van een roerende voorheffing opgelegd door het Koninkrijk België of Groothertogdom Luxemburg, tenzij een dergelijke voorheffing of inhouding wettelijk verplicht is. In het geval dat een dergelijke inhouding wordt gedaan, zal de Emittent niet verplicht zijn om bijkomende bedragen te betalen om de aldus ingehouden bedragen te dekken.

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-counter-markt) 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).

Gevalen van wanprestaties

Elke 2026 Obligatie en 2028 Obligatie 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;

- (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 EUR 10.000.000 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 EUR 10.000.000 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 EUR 10.000.000 (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.

Vergaderingen

De Voorwaarden bevatten bepalingen voor het bijeenroepen van vergaderingen van Obligatiehouders voor het beraadslagen over aangelegenheden die in het algemeen een invloed hebben op hun belangen. Op grond van deze bepalingen is de stem van een vastgestelde meerderheid bindend voor alle Obligatiehouders, met inbegrip van Obligatiehouders die de betreffende vergadering niet hebben bijgewoond en Obligatiehouders die een van de meerderheid afwijkende stem hebben uitgebracht.

De Agent en de Emittent kunnen, zonder de instemming van de Obligatiehouders, akkoord gaan met (i) wijzigingen aan de bepalingen van de Agentovereenkomst of enige overeenkomst die deze laatste aanvult die de belangen van de Obligatiehouders niet wezenlijk schaden, of (ii) wijzigingen aan de Obligaties, de Voorwaarden van de Obligaties, of de Agentovereenkomst die van vormelijke of technische aard zijn en worden aangebracht om een manifeste vergissing te verbeteren of om dwingende wettelijke bepalingen na te leven.

Elke dergelijke wijziging is bindend voor alle Obligatiehouders en elke dergelijke wijziging zal aan de Obligatiehouders zo snel mogelijk daarna ter kennis worden gebracht.

Toepasselijk recht

Belgisch recht.

Interest

De 2026 Obligaties brengen interest op aan de vaste interestvoet van 4,00% per jaar en de 2028 Obligaties brengen interest op een vaste interestvoet van 4,50% per jaar. Interest op de Obligaties is jaarlijks betaalbaar op 1 juni van elk jaar. De eerste interestbetaling op de Obligaties zal gebeuren op 1 juni 2022.

Het bruto actuariële rendement op de 2026 Obligaties bedraagt 3,58%. En het bruto actuariële rendement op de 2028 Obligaties bedraagt 4,19%. Het netto actuariële rendement op de 2026 Obligaties bedraagt 2,40% en het netto actuariële rendement op de 2028 Obligaties bedraagt 2,85%. Het nettorendement weerspiegelt een aftrek van de Belgische roerende voorheffing tegen het huidige tarief van 30%.

Terugbetaling

Onder voorbehoud van enige aankoop en annulering of vervroegde terugbetaling, zullen de 2026 Obligaties op 1 juni 2026 en de 2028 Obligaties op 1 juni 2028 (elk individueel, een **Vervaldatum**) tegen pari worden terugbetaald.

De Obligaties mogen niet worden terugbetaald naar keuze van de Emittent voorafgaand aan de Vervaldatum.

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. Indien zich bepaalde wanprestaties voordoen, kunnen Obligatiehouders een kennisgeving sturen naar de Emittent om enige Obligatie opeisbaar en betaalbaar te verklaren.

Vertegenwoordiger van de houders

Niet van toepassing – Er is geen vertegenwoordiger van de Obligatiehouders aangesteld door de Emittent.

(b) Waar zullen de effecten worden verhandeld?

Een aanvraag werd of zal worden ingediend door (of voor) de Emittent tot notering van de Obligaties en tot toelating van de Obligaties tot verhandeling op de multilaterale handelsfaciliteit van Euronext Growth Brussels georganiseerd door Euronext Growth Brussels (**Euronext Growth Brussels**).

(c) Is er aan de effecten een garantie verbonden?

Niet van toepassing – Er is geen garantie verbonden aan de Obligaties.

(d) **Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?**

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 2028 Obligaties 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.

4. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER HET AANBOD VAN OBLIGATIES EN DE TOELATING TOT EEN MULTILATERALE HANDELSFACILITEIT

(a) **Onder welke voorwaarden en volgens welk tijdschema kan ik in de Obligaties beleggen?**

Deze uitgifte van Obligaties wordt aangeboden aan het publiek in België (een **Openbaar Aanbod**).

De Emittent geeft zijn toestemming voor het gebruik van dit Prospectus voor de doeleinden van een openbaar aanbod tot op de laatste dag van de inschrijvingsperiode, die loopt van 19 mei 2021 (09:00 CET) tot en met, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting, 21 mei 2021 (17:30 CET) (de **Inschrijvingsperiode**) in België, door elke financiële tussenpersoon die erkend is krachtens MiFID II om dergelijke aanbiedingen te organiseren (een **Erkende Aanbieder**).

Elke Erkende Aanbieder die dit Prospectus wenst te gebruiken in verband met een toegelaten Openbaar Aanbod is verplicht, tijdens de inschrijvingsperiode, op zijn website te vermelden dat dit Prospectus gebruikt wordt voor een toegelaten Openbaar Aanbod met de toestemming van de Emittent en in overeenstemming met de relevante toepasselijke voorwaarden.

EEN BELEGGER DIE VOORNEMENS IS OBLIGATIES TE KOPEN OF OBLIGATIES KOOPT IN HET KADER VAN EEN OPENBAAR AANBOD VAN EEN ERKENDE AANBIEDER ZAL DIT DOEN, EN DE AANBIEDINGEN EN VERKOPEN VAN DERGELIJKE OBLIGATIES AAN EEN BELEGGER DOOR EEN DERGELIJKE ERKENDE AANBIEDER ZULLEN PLAATSVINDEN, IN OVEREENSTEMMING MET DE VOORWAARDEN VAN HET AANBOD DAT TUSSEN DEZE ERKENDE AANBIEDER EN DEZE

BELEGGER VAN KRACHT IS, MET INBEGRIJF VAN REGELINGEN MET BETREKKING TOT DE PRIJS, DE TOEWIJZING, DE KOSTEN EN DE AFWIKKELING. DE RELEVANTE INFORMATIE ZAL DOOR DE ERKENDE AANBIEDER WORDEN VERSTREKT OP HET TIJDSTIP VAN EEN DERGELIJK AANBOD.

Het Openbaar Aanbod en de uitgifte van de Obligaties zijn onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die uiteengezet zijn in een inschrijvingsovereenkomst afgesloten tussen de Manager en de Emittent, die gebruikelijk zijn voor dit soort transactie.

Het minimum inschrijvingsbedrag voor de Obligaties is EUR 10.000 binnen elke Serie.

Het uiteindelijke totale nominale bedrag van elke Serie Obligaties (het **Totaal Nominale Bedrag**) zal in geval van vervroegde beëindiging (zoals hieronder beschreven) door de Emittent worden bepaald in overeenstemming met bepaalde criteria. In voorkomend geval, op beslissing van de Emittent met toestemming van de Manager (rekening houdend met de vraag van de beleggers), kan het maximum nominale bedrag van elke Serie worden verhoogd, op het einde (of bij het vervroegd afsluiten) van de Inschrijvingsperiode. In een dergelijk geval zal een aanvulling op het Prospectus worden gepubliceerd. Het Totaal Nominale Bedrag van elke Serie van Obligaties zal zo snel mogelijk na het einde (of de vervroegde afsluiting) van de Inschrijvingsperiode met betrekking tot de relevante Serie door de Emittent gepubliceerd worden op haar website (binnen het gedeelte gericht aan beleggers) (www.mgrealestate.eu/investor-relations) en op de website van de Manager (www.belfius.be/obligation-mgrealestate (FR) / www.belfius.be/obligatie-mgrealestate (NL)). Indien er op het einde van de Inschrijvingsperiode onvoldoende vraag is van beleggers om het minimaal nominale bedrag van één of beide Serie(s) van Obligaties uit te geven, behoudt de Emittent zich het recht voor (na akkoord van de Manager) om (i) de uitgifte van de relevante Serie(s) van Obligaties te annuleren, in welk geval een kennisgeving zal worden gepubliceerd op de website van de Emittent (www.mgrealestate.eu/investor-relations) en op de website van de Manager (www.belfius.be/obligation-mgrealestate (FR) / www.belfius.be/obligatie-mgrealestate (NL)) en de Emittent een aanvulling op het Prospectus zal publiceren; of (ii) dergelijk Minimaal Nominale Bedrag te verminderen door het publiceren van een aanvulling op het Prospectus.

Vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode zal zich voordoen ten vroegste 19 mei 2021 om 17:30 (CET) (de **Minimale Verkoopperiode**). In geval van vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode zal zo snel als mogelijk (en ten laatste op de Werkdag na de datum van vervroegde afsluiting) daarover een kennisgeving worden gepubliceerd op de websites van de Emittent (www.mgrealestate.eu/investor-relations) en op de website van de Manager (www.belfius.be/obligation-mgrealestate (FR) / www.belfius.be/obligatie-mgrealestate (NL)). Deze kennisgeving zal de datum en het uur van de vervroegde afsluiting vermelden. In bepaalde omstandigheden zal een aanvulling op het Prospectus worden gepubliceerd.

Het verwachte tijdschema voor het Openbaar Aanbod is als volgt:

Datum	Gebeurtenis
17 mei 2021	Publicatie van het Prospectus op de website van de Emittent;
19 mei 2021, 09:00 (CET)	Openen van de Inschrijvingsperiode;
19 mei 2021, 17:30 (CET)	Vroegst mogelijke afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode;
21 mei 2021, 17:30 (CET)	Afsluiten van de Inschrijvingsperiode (indien niet vervroegd afgesloten);
Tussen 21 mei 2021 en 24 mei 2021	Verwachte publicatie van de resultaten van het Openbaar Aanbod (met inbegrip van de netto-opbrengsten), tenzij deze eerder gepubliceerd werden in geval van vervroegde afsluiting; en
1 juni 2021	Uitgiftedatum en notering en toelating tot de verhandeling van de Obligaties op de multilaterale handelsfaciliteit van Euronext Growth Brussels.

Een aanvraag werd of zal worden ingediend bij Euronext Growth Brussels tot notering en toelating tot de verhandeling van de Obligaties op de multilaterale handelsfaciliteit van Euronext Growth Brussels. Verwijzingen in dit Prospectus naar de Obligaties als zijnde **genoteerd** (en alle verbonden verwijzingen), betekenen dat de Obligaties zijn genoteerd op Euronext Growth Brussels en zijn toegelaten tot de verhandeling op de multilaterale handelsfaciliteit van Euronext Growth Brussels. De multilaterale handelsfaciliteit van Euronext Growth Brussels is geen gereguleerde markt maar is gekwalificeerd als een multilaterale handelsfaciliteit in de zin van Richtlijn 2014/65/EU van het Europees Parlement en de Raad van 15 mei 2014 betreffende markten voor financiële instrumenten en tot wijziging van Richtlijn 2002/92/EG en Richtlijn 2011/61/EU, zoals gewijzigd (**MiFID II**). Voor de notering, bestaat er geen publieke markt voor de Obligaties.

De uitgifteprijs zal 101,875% van het nominale bedrag voor de 2026 Obligaties en 101,875% van het nominale bedrag voor de 2028 Obligaties (de **Uitgifteprijs**) bedragen. Deze prijs omvat de volgende commissies ten voordele van de Manager:

- (a) beleggers die geen Gekwalificeerde Beleggers zijn (zoals hieronder gedefinieerd) (de **Particuliere Beleggers**) zullen een verkoop- en distributiekommissie betalen van 1,875% voor de 2026 Obligaties en 1,875% voor de 2028 Obligaties (de **Commissie voor Particuliere Beleggers**);
- (b) beleggers die gekwalificeerde beleggers zijn zoals gedefinieerd in de Prospectusverordening (de **Gekwalificeerde Beleggers**) zullen een commissie betalen die gelijk is aan de Commissie voor Particuliere Beleggers, in voorkomend geval verminderd met een korting van maximaal 0,875% voor de 2026 Obligaties en 0,875% voor de 2028 Obligaties zoals bepaald door de Manager naar zijn eigen inzicht (de **Commissie voor Gekwalificeerde Beleggers**) (een dergelijke korting wordt niet verleend aan Gekwalificeerde Beleggers die optreden als financiële tussenpersoon in het kader van onafhankelijk beleggingsadvies of portefeuillebeheer (zoals gedefinieerd in MiFID II).

Alle kosten die zijn opgelopen door de Emittent met betrekking tot de uitgifte van de Obligaties (met inbegrip van juridische kosten, de kosten van de commissaris, Euronext Growth Brussels, de Agent en de FSMA en kosten in verband met marketing) zijn ten laste van de Emittent en worden geraamd op EUR 300.000.

De financiële diensten met betrekking tot de Obligaties zullen kosteloos worden verstrekt door de Manager. Beleggers moeten zich informeren over de kosten die hun financiële instellingen hen zouden kunnen aanrekenen.

(b) Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

De netto-opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zal naar verwachting EUR 39.700.000 bedragen na aftrek van de kosten en uitgaven (ingeval het totale nominale bedrag waarvoor de Obligaties worden uitgegeven EUR 40.000.000 bedraagt) of EUR 59.700.000 na aftrek van de kosten en uitgaven (ingeval het totale nominale bedrag waarvoor de Obligaties worden uitgegeven EUR 60.000.000 bedraagt). De Emittent is van plan om de netto-opbrengst van de Obligaties te gebruiken om de verdere expansie van haar activiteiten te ondersteunen, voornamelijk in het logistieke marktsegment, 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.

Op de 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.

De Manager is, ingevolge een inschrijvingsovereenkomst gedateerd op of rond de datum van het Prospectus, overeengekomen met de Emittent, onder bepaalde voorwaarden, om naar "best vermogen" de Obligaties te plaatsen bij derden aan de Uitgifteprijs (verminderd met een korting, indien toepasselijk), zonder plaatsingsgarantie.

De Manager 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 Manager 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 Manager ongeveer EUR 57,9 miljoen (op 31 december 2020 bedroeg dit 53,4 miljoen).