

PUBLICITÉ

VGP

Publicité

VGP SA lance en Belgique une **offre publique** d'obligations émises avec une durée de 3 ans et 4 mois et un taux fixe de 2,75 % brut par an (rendement actuariel brut 2,515 % (au prix d'émission) et rendement actuariel net 1,693 % (au prix d'émission)) (les "Obligations").

Les Obligations sont des instruments de dette. Un investissement en Obligations comporte certains risques. En souscrivant à cet instrument, l'investisseur prête de l'argent à l'Emetteur, qui s'engage à lui verser en retour des intérêts annuels et à lui rembourser à l'Echéance finale 100 % du capital investi, soit 1.000 EUR par Coupure. En cas de faillite ou de défaut de l'Emetteur, les investisseurs risquent de ne pas pouvoir récupérer les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du montant investi. Les Obligations s'adressent aux investisseurs qui sont en mesure d'évaluer les taux d'intérêt au regard de leurs connaissances et de leur expérience financière. Toute décision d'investir dans ces Obligations doit être exclusivement prise en s'appuyant sur les données du présent Prospectus. Avant de prendre une décision d'investir dans ces Obligations, les investisseurs potentiels doivent prendre connaissance du Prospectus et plus particulièrement de la section sur les Facteurs de risque (Partie II « Facteurs de risque » à la page 11 et suivante du Prospectus en anglais). Les investisseurs potentiels doivent prendre plus particulièrement connaissance du fait que la solvabilité et la liquidité de l'Emetteur (la capacité de remboursement des dettes croissantes pour financer la croissance) sont dépendants de la durabilité de ses activités de développement, de la possibilité de conclure de nouveaux baux et de la vente des projets achevés aux coentreprises et que les Obligations sont en fait subordonnées aux obligations garanties de l'Emetteur et structurellement subordonnées aux dettes importantes des coentreprises dont l'Emetteur est très dépendant. Chaque investisseur potentiel devrait examiner attentivement s'il est approprié pour lui d'investir dans les Obligations, en tenant compte de ses connaissances et de son expérience et, si nécessaire, demander conseil à un professionnel.

Emetteur: VGP SA, une société anonyme de droit belge, dont le siège sociale est situé Uitbreidingsstraat 72, boîte 7, 2600 Anvers et numéro d'entreprise 0887.216.042.

Profil de l'Emetteur: Le groupe VGP (le "Groupe") est spécialisé dans l'acquisition, le développement et la gestion de biens immobiliers semi-industriels, c-à-d. des bâtiments susceptibles d'être utilisés à des fins logistiques et d'activités industrielles légères. Avec l'arrivée des Pays-Bas, de l'Italie et de l'Autriche en 2018, puis du Portugal début 2019, VGP s'est transformé en un véritable spécialiste paneuropéen du développement, de la propriété et de la gestion de biens immobiliers de qualité pour la logistique et l'industrie légère. Le siège du Groupe est situé en Belgique. VGP SA est coté à la bourse de Bruxelles (Euronext Bruxelles) et de Prague.

Intérêt: 2,75 % (brut), payable annuellement le 2 avril et pour la première fois le 2 avril 2020.

Rendement actuariel brut annuel (au prix d'émission): 2,515 %.

Rendement actuariel net annuel (au prix d'émission): 1,693 %. Le rendement net tient compte de la retenue du précompte mobilier belge de 30 %.

Coupure: 1.000 €.

Prix d'émission: 100,75 % (incluant une commission de placement de maximum 1,50 %, dont 0,75 % à charge d'investisseur privé et 0,75 % à charge de l'Emetteur).

Notation: Aucune notation n'a été attribuée à l'Emetteur ou aux Obligations. L'Emetteur n'a à ce jour aucunement l'intention de demander une note de crédit pour lui-même ou pour les Obligations.

Montant total de l'émission obligatoire: Montant minimal de 100.000.000 € avec un maximum de 150.000.000 €. Les critères servant à définir le montant final de l'émission obligatoire sont décrits à la page 153 du Prospectus (Partie XIII 'Souscription et vente').

Objectif de l'émission obligatoire: Le produit net de l'émission des Obligations, qui devrait atteindre 148.800.000 € pour un montant nominal de 150.000.000 €, sera affecté au développement de nouveaux projets sur les marchés actuels et futurs. En outre, l'Emetteur dispose de dettes à court et à long terme pour réaliser ces projets.

Distributeur en Belgique: Belfius Bank SA/NV et KBC Bank NV (CBC Banque SA comprise) (les « Distributeurs »).

Allocation: La procédure d'allocation est décrite aux pages 155-157 du Prospectus (Partie XIII 'Souscription et vente'). Si le montant de l'émission d'un montant maximum de 150.000.000 € est atteint, un montant nominal de 40.000.000 € sera réservé aux investisseurs privés souscrivant par le biais de Belfius Bank SA/NV et un montant nominal de 40.000.000 € sera réservé aux investisseurs privés souscrivant par le biais de KBC Bank SA (CBC Banque SA comprise). En cas de sursouscription, les souscriptions seraient réduites par Distributeur de manière proportionnelle correspondant au montant nominal de 40.000.000 € avec l'attribution d'un multiple de 1.000 € et, dans la mesure du possible, d'un montant nominal minimal de 1.000 €, correspondant aux coupures des Obligations. Des pourcentages de réduction différents peuvent s'appliquer aux souscripteurs, en fonction du Distributeur et du prestataire par l'intermédiaire duquel ils ont souscrit aux Obligations. Le montant non émis réservé aux investisseurs privés, le cas échéant, sera offert aux investisseurs qualifiés. Enfin, si le montant de l'émission d'un montant maximum de 150.000.000 € est atteint, un montant nominal de 70.000.000 € sera réservé aux investisseurs qualifiés.

Forme des Obligations et droit applicable: Titres dématérialisés, soumis au droit belge.

Statut: Titres non subordonnés et non couverts par des sûretés réelles de l'Emetteur et non garantis.

Date d'Émission et de paiement: 2 décembre 2019.

Date d'Échéance: 2 avril 2023.

Montant du remboursement à la Date d'Échéance: Droit à un remboursement de 100% de la valeur nominale par Coupure à la Date d'Échéance. En cas de défaut de paiement ou de faillite de l'Emetteur, l'investisseur risque de ne pas récupérer son capital à la Date d'Échéance.

Cotation: Marché réglementé d'Euronext Bruxelles.

Code ISIN des Obligations: BE0002677582.

Agent payeur et domiciliataire: KBC Bank NV.

Frais: • **Service financier:** Gratuit auprès du Distributeur en Belgique.

• **Conservation en compte-titres:** A la charge de l'investisseur, au tarif en vigueur⁽¹⁾.

Remboursement anticipé: Chaque investisseur a la possibilité de demander un remboursement anticipé des Obligations dans certains cas de changement de contrôle de l'Emetteur et en cas de défaut, tels que définis plus en détail dans le Prospectus.

Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidant en Belgique (X/N)⁽²⁾: En vertu de la législation fiscale en vigueur à la date du Prospectus, les revenus des obligations sont soumis pour les personnes physiques assujetties à l'impôt des personnes physiques en Belgique et détenant les obligations au titres d'investissement privé à un précompte mobilier (PM) de 30%. Le prélèvement à la source du PM a un caractère libératoire dans le chef de ces investisseurs. Les autres investisseurs sont invités à se renseigner quant au régime fiscal qui leur est applicable.

Taxe sur opérations de bourse (TOB) selon la législation fiscale en vigueur à la date du Prospectus:

• Pas de TOB sur le marché primaire, ni à la Date d'Échéance des Obligations.

• En cas de vente/d'achat sur le marché secondaire (sauf les exceptions applicables): 0,12% (avec un maximum van 1.300 € par opération).

Pour plus d'informations, nous renvoyons au Prospectus (Partie XI 'Impôts').

Distribution et profil de risque: Belfius Bank SA/NV et KBC Bank NV (CBC Banque SA comprise) proposeront les Obligations aux investisseurs par le biais de leur réseaux de retail et private banking. KBC Bank NV proposeront les Obligations ainsi qu'aux investisseurs qualifiés. Les investisseurs peuvent éventuellement souscrire aux Obligations par le biais de leur propre institution financière. Chaque investisseur peut s'informer du profil de risque recommandé auprès de son institution financière. Avant de prendre une décision d'investissement, il est donc indiqué que chaque investisseur vérifie si la formule d'investissement concernée lui convient. Pour ce faire, il peut solliciter son banquier qui peut lui conseiller de se fonder sur ses connaissances financières et son expérience en la matière, sur ses objectifs d'investissements et sur sa situation financière.

Documentation: Le prospectus d'émission et de cotation (le « Prospectus ») rédigé en anglais et approuvé par l'Autorité des Services et des Marchés financiers (FSMA) le 19 novembre 2019, ainsi que la traduction en néerlandais et la traduction du résumé en français, sont disponibles aux guichets de toute agence de Belfius Bank, KBC Bank ou de CBC Banque ou sur www.belfius.be/vgp2019, www.kbc.be/fr/vgp ou sur le site internet de l'Emetteur (www.vgpparks.eu/investors/en/bonds). Les restrictions de vente applicables à l'émission de ces Obligations sont reprises dans le Prospectus. Les investisseurs potentiels sont invités à lire attentivement le Prospectus (et en particulier la Partie II 'Facteurs de Risque'). L'approbation de la FSMA ne doit pas être considérée comme une approbation de l'Emetteur ou de la qualité des Obligations.

Période de souscription: Du 22 novembre 2019 à 9h au 26 novembre 2019 à 17h30 inclus (sauf clôture anticipée, possible au plus tôt à partir du 22 novembre à 17h30⁽³⁾). En raison de la possibilité de clôture anticipée de la Période de souscription, les investisseurs privés sont encouragés à souscrire aux Obligations le premier jour de la Période de souscription avant 17h30 pour s'assurer que leurs ordres soient pris en compte lors de l'attribution des Obligations, moyennant une réduction proportionnelle de leur souscription. Le pourcentage d'allocation peut différer par investisseur privé et par Distributeur.

En cas de plaintes: (i) contactez un collaborateur dans votre agence bancaire; (ii) contactez Gestion de plaintes Belfius, Place Ch. Rogier 11, 1210 Bruxelles (iii) contactez Gestions de plaintes KBC, Brusselssesteenweg 100, 3000 Louvain, ou (iv) contactez l'ombudsman en conflits financiers, North Gate II, Blvd. du Roi Albert II 8 bte 2, 1000 Bruxelles.

⁽¹⁾ Voir la brochure relative aux frais et tarifs pour les opérations sur titres publiée par le Distributeur en Belgique sur son site internet. Il appartient aux investisseurs de s'informer quant aux frais et tarifs que pourraient leur réclamer d'autres institutions financières.

⁽²⁾ Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

⁽³⁾ Certaines agences de Belfius Bank SA/NV, KBC Bank NV ou CBC Banque SA peuvent fermer à 16h.

En savoir plus ? Pour plus d'informations au sujet de ce placement, contactez les collaborateurs spécialisés des agences de Belfius Bank SA/NV, KBC Bank NV ou CBC Banque SA en Belgique.

Ce document est une communication à caractère promotionnel, produite et distribuée en Belgique par l'Emetteur le 21 novembre 2019.

Cette publication relève de la responsabilité exclusive de: VGP SA, Uitbreidingsstraat 72, boîte 7 – 2600 Anvers

Global Coordinator et Bookrunner



Joint Lead Managers



Securex signe un partenariat avec BeeBonds



Pour ce projet porté par Motown Development à Jette, baptisé Miroir, BeeBonds a levé récemment 1,5 million d'euros. © DOC

LE RÉSUMÉ

BeeBonds séduit déjà les promoteurs immobiliers et les investisseurs particuliers.

Agreee par la FSMA, la jeune plateforme de financement alternatif vient de signer des partenariats structurels avec Securex et mozzeno.

Des partenariats qui devraient lui permettre de monter rapidement en puissance.

PHILIPPE COULÉE

BeeBonds, la plateforme de crowdfunding (financement participatif) ciblant les projets immobiliers en Belgique, et Securex Vie, la branche assurance-vie du Groupe Securex, s'associent pour offrir sur le marché belge un nouveau produit de placement pour particuliers.

C'est au sein de sa gamme de produits financiers que Securex Vie propose désormais un fonds interne collectif, baptisé BeeFund Solution, permettant à ses clients de souscrire aux projets validés et cofinancés par BeeBonds, qui en est déjà cette année à sa sixième levée de fonds ciblant des projets immobiliers.

«En travaillant avec BeeBonds, nous offrons la possibilité à nos clients de bénéficier des meilleures opportunités d'investissement dans l'immobilier et de participer concrètement à des projets innovants ciblés sur l'ensemble de la Belgique. Cette souscription se fera plus précisément au travers d'une police d'assurance-vie. Les investisseurs bénéficient ainsi de rendements attractifs, défiscalisés via la Branche 23. Et leurs investissements sont consolidés grâce à la diversification réalisée par les gestionnaires de Securex Vie. Enfin, les bénéficiaires de ce nouveau produit inedit profiteront d'une gestion clé sur porte: ils ne devront se soucier ni des investissements réalisés dans les obligations BeeBonds arrivant à terme ni des obligations à émettre, car les gestionnaires de BeeFund Solution réaliseront ces opérations pour eux», détaille Rik Dewanckele, directeur du département Assurance chez le spécialiste de services RH Securex.

De son côté, Joel Duysan, le CEO de BeeBonds, se réjouit de cette collaboration structurelle: «Le partenariat avec Securex Vie conforte notre positionnement actuel dans le crowdfunding vis-à-vis des porteurs de projets immobiliers faisant appel à notre plateforme pour boucler leur financement en limitant au minimum l'apport de fonds propres. D'autre part, cela nous permet de proposer nos émissions, de plus en plus fréquentes, à une clientèle intéressée par les produits de Branche 23. C'est donc un réel win-win!»

Pour rappel, BeeBonds, une des six plateformes de financement al-

ternatif de droit belge actuellement agréées par la FSMA, donne la possibilité aux investisseurs particuliers de dynamiser leur épargne en participant au financement de projets immobiliers à partir de 1.000 euros. En contrepartie, ceux-ci obtiennent un rendement obligataire (4 coupons) offrant un taux d'intérêt oscillant entre 5 et 9% sur 5 ans, au terme desquels ils récupèrent leur mise de départ.

Plafond de verre

C'est notamment pour pouvoir élargir le spectre des investisseurs sous ce plafond de verre de 1.000 euros que BeeBonds a également signé récemment un autre partenariat structurel avec la plateforme belge de financement collaboratif mozzeno.com, spécialisée dans le micro-crédit de particulier à particulier.

Conscients que de nombreux candidats investisseurs disposant de fonds moins importants sont eux aussi à la recherche de rendement, mozzeno.com et BeeBonds ont scellé un partenariat pour que les particuliers intéressés puissent investir jusqu'à 25 euros minimum dans les projets immobiliers financés par ailleurs par BeeBonds.

Pratiquement, tout comme Securex Vie, mozzeno.com souscrit via BeeBonds à une partie des obligations des projets disponibles sur la plateforme (5%). Ces obligations sont titrisées dans des séries de notes offertes à la souscription des investisseurs de la communauté de mozzeno.com.

«Nous offrons des rendements attractifs défiscalisés via la Branche 23.»

RIK DEWANCKELE
SECUREX ASSURANCE

Les premiers financements déjà portés par le nouveau duo ont notamment ciblé le projet WeKare à Luxembourg et celui du Domaine du Grand-Forest à Vieux-Genappe.

Grâce à ces deux partenariats récemment noués, l'un avec Securex et l'autre avec mozzeno, BeeBonds peut désormais monter en puissance et proposer le financement de projets à tous types d'investisseurs, d'une mise de départ de 25 euros à une assurance-vie Branche 23. Et rien ne dit que d'autres partenariats structurels ne viendront pas encore conforter l'architecture de la nouvelle ruche appelée à grandir.

Vous déménagez ?



N'oubliez pas d'emporter votre journal !

Modifiez votre adresse sur lecho.be/demenager