



Note structurée – Emission

Goldman Sachs International (UK)

Coupon Plus Real Estate Note 2028



Table des matières

<i>Introduction</i>	3
Public cible	3
Nature de l'investissement	3
Objectif d'investissement	3
<i>L'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR)</i>	4
Pourquoi s'exposer à l'immobilier ?	4
Quelle est la plus-value des critères ESG pour l'immobilier ?	5
Comment s'effectue la sélection ?	6
Evolution historique de l'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR)	7
Performances annuelles des indices Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) et Dow Jones Global Select Real Estate Securities	7
Composition de l'Indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR)	8
<i>Description du mécanisme</i>	10
Coupon annuel	10
A l'échéance	10
Mécanisme de calcul de la moyenne des performances de l'Indice	11
Scénarios de performance	11
Pire des cas	11
<i>Documentation juridique</i>	12
<i>Principaux risques de Goldman Sachs International (UK) Coupon Plus Real Estate Note 2028</i>	12
Risque de crédit	13
Risque de fluctuation du prix	13
Risque de performance	13
Risque de rendement lors de la dernière année	13
Risque de liquidité	13
Risque de remboursement anticipé en cas de force majeure et en cas de non-force majeure	14
<i>Fiche technique</i>	16

Introduction

- Note structurée d'une durée de 10 ans.
- Chaque année, à partir de 2019 et jusqu'en 2028 (inclus), sauf en cas de faillite ou risque de faillite, l'Emetteur s'engage à verser à l'investisseur, un coupon de 1,20% brut en EUR¹
- A l'échéance, un droit au remboursement de 100%² du capital investi (hors frais d'entrée) plus un gain³ potentiel lié à la Performance Moyenne Finale⁴ de l'Indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price⁵ (EUR) (ci-après 'l'Indice'), avec un minimum de 0%, sauf en cas de faillite ou risque de faillite de l'Emetteur.
- Emetteur : Goldman Sachs International [A1 (Moody's) / A+ (Standard & Poor's) / A (Fitch)]⁶. Les agences de notation sont susceptibles de modifier ces notations à tout moment.

Public cible

Cette note structurée complexe est réservée aux clients particuliers et professionnels de la Banque Nagelmackers S.A. ('Nagelmackers', FSMA 025573 A). Ces clients doivent également posséder suffisamment d'expérience et de connaissances pour comprendre les caractéristiques du produit Goldman Sachs International (UK) Coupon Plus Real Estate Note 2028. Ce produit ne s'adresse pas aux investisseurs US.

Nature de l'investissement

Goldman Sachs International (UK) Coupon Plus Real Estate Note 2028 est une note structurée émise par Goldman Sachs International. En y souscrivant, l'investisseur prête de l'argent à l'Emetteur qui s'engage à (sauf en cas de faillite ou de risque de faillite de Goldman Sachs International) :

- rembourser l'investisseur à l'échéance 100% du capital investi (hors frais et taxes)² ;
- faire bénéficier l'investisseur de coupons bruts annuels fixes de 1,20% (à partir de 2019 et jusqu'en 2028 inclus) ;

- faire participer l'investisseur à un gain³ potentiel équivalent à 100% de la hausse éventuelle de l'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) entre le niveau initial et le niveau moyen annuel final de l'indice minoré de 12%⁷, ce gain ayant un minimum de 0%. Si l'indice n'a pas progressé de plus de 12%⁷, aucun gain ne sera versé. La 'performance moyenne finale' peut être inférieure ou égale à la performance finale observée. Sauf en cas de faillite ou risque de faillite de l'Emetteur.

Objectif d'investissement

Cette note d'une durée de dix ans s'adresse aux investisseurs à la recherche d'une solution pour diversifier leurs placements. Le choix de ce sous-jacent est justifié par l'anticipation d'une hausse du marché de l'immobilier auquel ce produit est indirectement lié, ainsi que par la diversification qu'il apporte à un portefeuille d'investissements (voir page 4-5)

1 Cf. dates de paiement annuelles des coupons dans la fiche technique à la page 16 de cette brochure.

2 Hors frais d'entrée de 1,25%.

3 Plus-value potentielle soumise au précompte mobilier de 30% (sauf modification légale).

4 La Performance Moyenne Finale correspond à la moyenne des observations annuelles de l'Indice observées durant les 10 années (10 observations) par rapport au cours de clôture de l'Indice à la date d'émission du produit (28/11/2018). Cette Performance Moyenne Finale peut être inférieure ou égale à la performance finale observée (cf. page 10 de la brochure).

5 L'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price est un indice du type 'Price Return', c'est-à-dire que l'Indice est calculé en mesurant la différence de prix des composants de l'Indice entre deux points dans le temps à travers la vie de l'Indice, en excluant les dividendes, qui ne sont pas réinvestis. L'investisseur ne bénéficie pas des dividendes détachés par les actions composant l'Indice. Voir pages 6 et 7 pour plus d'explications concernant cet Indice.

6 Ratings au 13/09/2018. Les agences de notation sont susceptibles de modifier ces notations à tout moment. Pour plus d'informations, veuillez consulter les sites : https://www.spratings.com/en_US/understanding-ratings, https://www.moodys.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_79004 et <https://www.fitchratings.com/site/definitions>.

7 Correspondant à la somme des 10 coupons fixes de 1,20% brut.

L'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price⁸ (EUR)

Pourquoi s'exposer à l'immobilier ?

L'investissement dans l'immobilier s'est fortement développé au cours des dernières décennies et est devenu un élément de base dans de nombreux portefeuilles. Grands et petits investisseurs peuvent désormais investir dans l'immobilier coté dans le monde entier. Ce développement a pris du temps. Les placements immobiliers ont été pendant de nombreuses années un marché relativement fermé, réservé aux plus privilégiés. La grande percée est survenue aux Etats-Unis dans les années 1960, lorsque les premières sociétés immobilières cotées ont fait surface. Ceci a notamment été rendu possible par la création d'un cadre légal strict et d'une structure juridique spécifique, le 'Real Estate Investment Trust (REIT)'. Grâce à cette structure juridique, les sociétés immobilières cotées ont pu solliciter du financement public additionnel et ainsi s'appuyer sur des fonds propres et des prêts pour développer elles-mêmes leurs biens immobiliers ou pour investir dans des immeubles existants, permettant de construire un portefeuille immobilier dans un délai relativement court. Le cadre réglementaire strict a permis aux investisseurs et aux banques de confier leur argent avec relativement plus de confiance grâce à des textes de loi octroyant des droits aux propriétaires

vis-à-vis des locataires. Les actifs immobiliers construits procurent ainsi des revenus réguliers aux sociétés immobilières grâce aux loyers, de sorte que les obligations envers les créanciers et les actionnaires peuvent être honorées, rendant la santé financière de ces sociétés moins incertaine.

Au cours des 20 dernières années, l'immobilier mondial a réalisé un rendement annualisé de 9,82%⁹, alors que les actions ont dû se contenter d'un rendement annualisé de 5,90%⁹ sur la même période. Le rendement annualisé des obligations et des matières premières étaient encore plus faible, respectivement de 4,68%⁹ et 1,62%⁹. Les sociétés immobilières permettent en outre d'investir dans différents segments immobiliers (bureaux, bâtiments logistiques, immobilier commercial, maisons de retraite, propriétés résidentielles, etc.), dans différents pays et de bénéficier de l'équipe de direction spécialisée qui dirige l'entreprise. L'investissement dans les sociétés immobilières est, en théorie, plus liquide que pour des investissements dans des biens immobiliers physiques et dispose d'un cadre réglementaire plus développé.

Finalement, une exposition au marché immobilier peut apporter une diversification au sein d'un portefeuille d'investissement classique d'actions et d'obligations.

⁸ L'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price est un indice du type 'Price Return', c'est-à-dire que l'Indice est calculé dividendes non réinvestis. L'investisseur ne bénéficie pas des dividendes détachés par les actions composant l'indice. Voir pages 6 et 7 pour plus d'explications concernant cet indice.

⁹ Source Reitsmarket, 'Exploring listed Real estate' et Consilia Capital Real Assets Funds Monitor, Q4 2017.

Plus d'informations sur <https://www.reitsmarket.com/>

Calcul des performances basé sur :

- Immobilier mondial : Indice Dow Jones Global Select Real Estate Securities Total Return Gross (USD) (Bloomberg : DWGRST Index)

- Actions : Indice MSCI World Total Return (USD) (Bloomberg : M2WO Index)

- Obligations : Indice Bloomberg Barclays US Agg Total Return Value Unhedged (USD) (Bloomberg: LBUSTRUU Index)

- Matières premières : Indice Bloomberg Commodity Total Return (USD) (Bloomberg : BCOMTR Index)

Quelle est la plus-value des critères ESG pour l'immobilier ?

GRESB est une référence dans l'établissement de benchmarks et reporting ESG¹⁰ pour les actifs réels (par exemple les fonds immobiliers et sociétés immobilières). Le 'GRESB Public Disclosure Level' évalue le niveau de transparence (c.-à-d. dans quelle mesure les actions ESG ont été rendues publiques) des actions ESG entreprises par des sociétés immobilières cotées. Ce niveau varie entre A (meilleure transparence ESG) et E (moins bonne transparence ESG). Le développeur de l'indice (Euronext) est d'avis que la transparence quant aux aspects ESG d'une société s'avère être une étape nécessaire sur la voie de la durabilité. Le niveau GRESB Public Disclosure note certains points de la transparence vis-à-vis de la durabilité de l'entreprise, en mesurant la qualité de transparence ESG de manière objective à partir de sources accessibles au public, telles l'utilisation des certifications de construction, les réalisations d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires et employés, les initiatives ESG et l'utilisation des énergies renouvelables¹¹.

L'univers d'investissement de l'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) est limité aux sociétés immobilières avec

un niveau 'GRESB Public Disclosure'¹² de A, B ou C (voir page 6 sur la méthodologie de l'indice). Au moment de la rédaction de cette brochure, on constatait que 95% des sociétés avec un niveau A, B ou C affichaient un 'GRESB Real Estate Assessment Score'¹³ supérieur à 50%, ce dernier fournissant une mesure globale de la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des sociétés¹⁴. Ce dernier constat vient appuyer l'hypothèse sous-jacente selon laquelle les développeurs de l'indice se sont appuyés, c'est-à-dire, que les sociétés immobilières les plus attentives aux questions ESG peuvent espérer surperformer en réalisant un taux d'occupation plus élevé et ainsi améliorer le niveau des loyers, augmenter la valeur des biens et les prix des transactions, augmenter la satisfaction et la productivité des travailleurs, diminuer le roulement locatif et les coûts d'exploitation des locataires (y compris l'énergie et l'eau) ainsi que réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les entreprises transparentes quant à leurs responsabilité environnementale et vis-à-vis de leurs parties prenantes montrent leur sérieux sur le sujet et prouvent ainsi être conscientes de leur impact sur le monde. On peut donc attendre d'elles une meilleure gestion et conséquemment une meilleure performance de leurs actions.

9 Source Reitsmarket, 'Exploring listed Real estate' et Consilia Capital Real Assets Funds Monitor, Q4 2017. Plus d'informations sur <https://www.reitsmarket.com/>

Calcul des performances basé sur :

- Immobilier mondial : Indice Dow Jones Global Select Real Estate Securities Total Return Gross (USD) (Bloomberg : DWGRST Index)

- Actions : Indice MSCI World Total Return (USD) (Bloomberg : M2WO Index)

- Obligations : Indice Bloomberg Barclays US Agg Total Return Value Unhedged (USD) (Bloomberg : LBUSTRUU Index)

- Matières premières : Indice Bloomberg Commodity Total Return (USD) (Bloomberg : BCOMTR Index)

10 'ESG' fait référence aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui constituent généralement les trois piliers de l'analyse extra-financière d'une entreprise, permettant d'évaluer l'exercice de la responsabilité des entreprises vis-à-vis de l'environnement et de leurs parties prenantes.

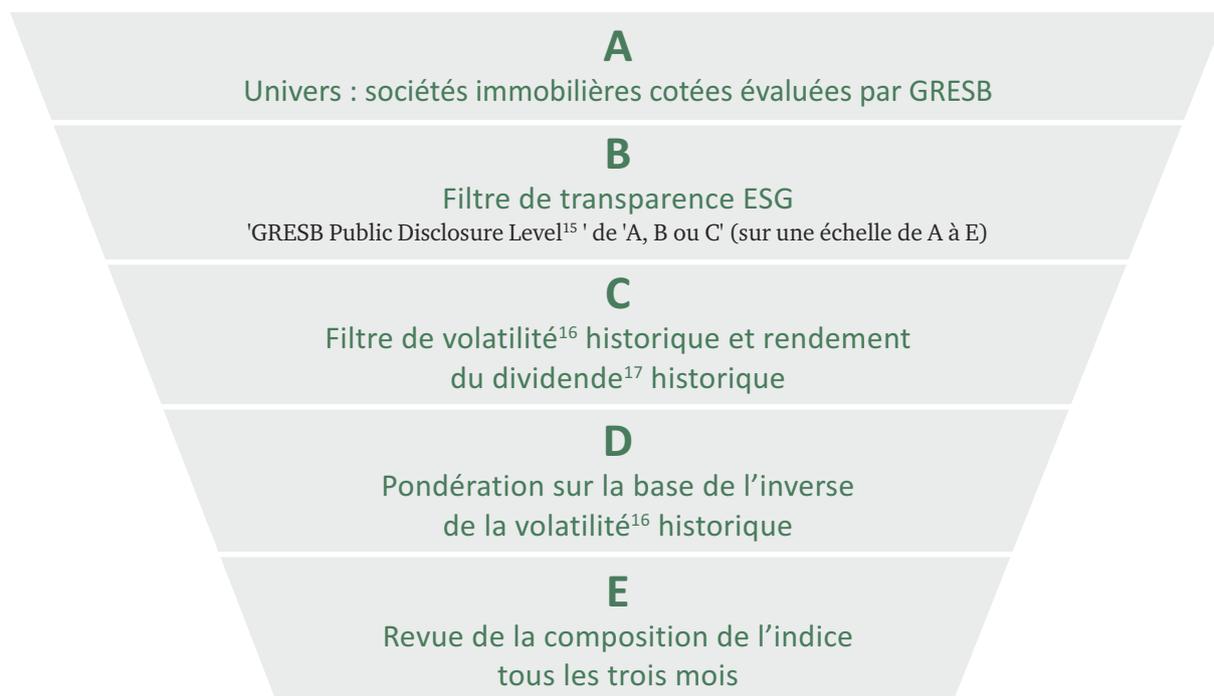
11 Source : GRESB Real Estate, 'Public Disclosure Reference Guide', 2018 < <http://gresb-public.s3.amazonaws.com/2018/Assessments-and-Reference-Guides/2018-GRESB-Public-Disclosure.pdf> >

12 Le 'GRESB Public Disclosure Level' évalue le niveau de divulgation publique des actions ESG entreprises par des sociétés immobilières cotées ainsi que des REITS – méthodologie complète : <http://gresb-public.s3.amazonaws.com/2018/Assessments-and-Reference-Guides/2018-GRESB-Public-Disclosure.pdf>

13 L'évaluation 'GRESB Real Estate Assessment Score' évalue la performance de sociétés immobilières par rapport à 7 aspects de durabilité et contient environ 50 indicateurs tels que la consommation d'énergie, les émissions de GES, la consommation d'eau et les déchets.

14 Source : GRESB

Comment s'effectue la sélection ?



A L'univers de départ est constitué de sociétés immobilières :

- cotées sur les marchés : Amérique du Nord, Europe développée et Asie Pacifique développée,
- ayant une capitalisation boursière $>$ ou $=$ à 0,10% de la capitalisation boursière de la région auxquelles elles appartiennent
- ayant un volume $>$ à 5 Mo EUR au cours des 3 derniers mois
- dont la cotation n'a pas été suspendue plus de 10% des jours ouvrables au cours des 12 derniers mois

Au dernier rebalancement trimestriel, cela correspond à 236 sociétés

B Niveau A = 57–70 points, niveau B = 43–56 points, niveau C = 29–42 points, niveau D = 15–28 points, niveau E = 0–14 points

Au dernier rebalancement trimestriel, 118 sociétés étaient sélectionnées sur la base du niveau de divulgation publique GRESB¹⁵ de 'A, B ou C'

C 1) Sélection des 60 actions présentant les volatilités¹⁶ historiques les plus basses comparativement aux autres actions de l'univers de départ (la volatilité historique est calculée sur la base des volatilités historiques à 3 et 12 mois et la volatilité historique la plus élevée est retenue). Un minimum de 12 actions par région doit être respecté.

2) Sélection des 30 actions présentant les rendements de dividendes¹⁷ historiques les plus élevés comparativement aux autres actions de l'univers de départ (le rendement de dividendes historique est calculé sur la base des rendements de dividendes historiques à 12 mois). Un minimum de 6 actions par région doit être respecté.

D Limite de poids de 7,5% par composant et minimum de 6 composants par région

¹⁵ Le 'GRESB Public Disclosure Level' évalue le niveau de divulgation publique des actions ESG entreprises par des sociétés immobilières cotées ainsi que des REITS – méthodologie complète : <http://gresb-public.s3.amazonaws.com/2018/Assessments-and-Reference-Guides/2018-GRESB-Public-Disclosure.pdf>

¹⁶ La volatilité est l'ampleur des variations du cours d'un actif financier.

¹⁷ Le rendement de dividende est un ratio financier qui indique combien une entreprise paie chaque année en dividendes par rapport au cours de l'action. On calcule le rendement de dividende en divisant les dividendes annuels par action par le cours par action.

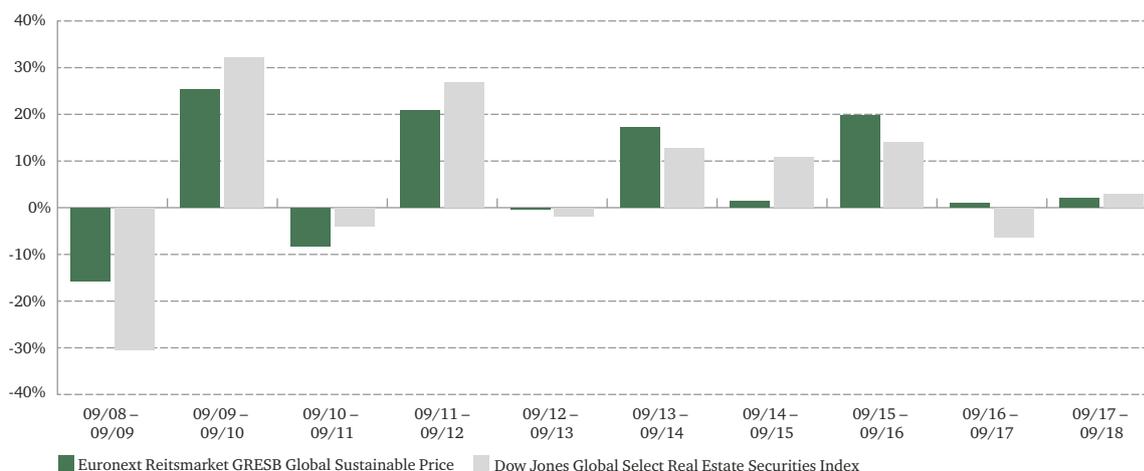
Evolution historique de l'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR)

L'Indice a été lancé le 1^{er} février 2018 et dispose ainsi d'un historique de données relativement limité¹⁸. Toutes les données précédant le 1^{er} février 2018 sont le résultat de simulations historiques

systématiques visant à reproduire le comportement qu'aurait eu l'Indice s'il avait été lancé avant cette date.

Pour suivre l'évolution de l'Indice ainsi que sa composition, les investisseurs peuvent consulter le site d'Euronext à la page suivante : <https://www.euronext.com/en/indices/index-factsheets>.

Performances annuelles des indices Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) et Dow Jones Global Select Real Estate Securities (calculées le 13/09/2018 entre le 13/09/2008 et le 13/09/2018)



Source : Bloomberg (données du 13/09/2018)

L'évolution simulée ainsi que l'évolution historique de l'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) ne sont pas des indicateurs de l'évolution future.

¹⁸ L'Indice a été calculé à partir d'une valeur initiale de 1 000 points à la date du 4 janvier 2006.

Composition de l'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR)

Nom	Région	Secteur	Pondération
Allied Properties Real Estate	Amérique	Bureau	3,42%
Ascendas Real Estate Inv Trt	Asie Pacifique	Industriel	3,92%
British Land Co Plc	Europe	Retail	3,20%
CapitaLand Commercial Trust	Asie Pacifique	Retail	3,09%
CapitaLand Limited	Asie Pacifique	Sociétés d'exploitation immobilière	3,58%
CapitaLand Mall Trust	Asie Pacifique	Retail	3,99%
Charter Hall Group	Asie Pacifique	Diversifié	3,25%
Corporate Office Properties Trust	Amerique	Bureau	3,09%
Covivio	Europe	Diversifié	4,31%
Cromwell Property Group	Asie Pacifique	Sociétés d'exploitation immobilière	3,71%
Derwent London Plc	Europe	Diversifié	2,69%
Deutsche Euroshop AG	Europe	Sociétés d'exploitation immobilière	3,20%
Dexus Corp	Asie Pacifique	Bureau	3,22%
Dream Global Real Estate Inv	Amérique	Diversifié	3,42%
Dream Office Real Estate Inv	Amérique	Bureau	3,49%
Duke Realty Corp	Amérique	Diversifié	2,98%
First Capital Realty Inc	Amérique	Sociétés d'exploitation immobilière	3,63%
GPT Group	Asie Pacifique	Diversifié	3,26%
Great Portland Estates Plc	Europe	Bureau	2,81%
Icade	Europe	Diversifié	4,00%
Japan Retail Fund Investment	Asie Pacifique	Retail	3,54%
Klepierre	Europe	Retail	3,28%
Land Securities Group Plc	Europe	Diversifié	3,19%
Link Reit	Asie Pacifique	Retail	3,40%
Scentre Group	Asie Pacifique	Retail	2,96%
Stockland	Asie Pacifique	Diversifié	3,20%
Sun Hung Kai Properties	Asie Pacifique	Diversifié	3,23%
Unibail-Rodamco Se	Europe	Retail	3,30%
Vicinity Centres	Asie Pacifique	Retail	3,05%
Wereldhave NV	Europe	Retail	2,59%

Source : Euronext (données du 13/09/2018)



Description du mécanisme

Coupon annuel

De l'année 2019 à l'année 2028, un coupon fixe de 1,20% brut est payé chaque année à l'investisseur¹⁹

Date de Paiement	Coupon brut ²¹
05/12/2019	1,20%
07/12/2020	1,20%
06/12/2021	1,20%
05/12/2022	1,20%
05/12/2023	1,20%
05/12/2024	1,20%
05/12/2025	1,20%
07/12/2026	1,20%
06/12/2027	1,20%
05/12/2028	1,20%

A l'échéance

Si la Performance Moyenne Finale de l'Indice est supérieure à 12%, le client reçoit :

100% du capital investi^{19, 20} augmenté d'un gain égal à 100% de la Performance Moyenne²¹ de l'Indice minoré de 12%²², ce gain ayant un minimum de 0%.

Si la Performance Moyenne Finale de l'Indice est inférieure ou égale à 12%, le client reçoit :

100% du capital investi^{19, 20, 21}

Comment la Performance Moyenne Finale de l'Indice est-elle calculée ? Elle correspond à la moyenne des performances annuelles de l'Indice observées durant les 10 années (10 observations²³) par rapport au cours de clôture de l'Indice à la date d'émission du produit (28/11/2018). La Performance Moyenne Finale peut être inférieure ou supérieure à la valeur finale constatée de l'Indice.

¹⁹ Sauf en cas de faillite ou risque de faillite de l'Emetteur.

²⁰ Hors frais d'entrée de 1,25%.

²¹ Plus-value potentielle soumise au précompte mobilier de 30% (sauf modification légale).

²² Correspondant à la somme des 10 coupons fixes de 1,20% brut.

²³ Veuillez vous référer à la fiche technique en page 16 pour le détail des dates.

Mécanisme de calcul de la moyenne des performances de l'Indice

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Performances annuelles de l'indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) depuis le lancement du produit	15%	8%	-5%	27%	34%	-12%	52%	41%	-7%	18%
Performance moyenne finale de l'Indice										17,1%
Si la Performance Moyenne Finale de l'Indice est supérieure à 12%, le client reçoit :										5,1%

Les données chiffrées utilisées dans cet exemple n'ont qu'une valeur illustrative et informative, l'objectif étant de décrire le mécanisme de calcul de la Performance Moyenne Finale de l'Indice. Elles ne préjugent en rien de résultats futurs et ne sauraient constituer en aucune manière une offre commerciale de la part de Nagelmackers.

Scénarios de performance

Les investisseurs sont invités à consulter les scénarios de performance présentés dans le document d'informations clés (disponible sur le site de l'initiateur : <https://www.gspriips.eu/api/download/document/XS1852239653>). Ces scénarios sont fournis par l'Émetteur (Goldman Sachs International) et calculés sur la base d'une méthodologie prescrite par la nouvelle régulation européenne PRIIPS (Règlement (UE) N°1286/2014). Ils présentent le montant que l'investisseur pourrait obtenir après déduction des coûts à 1 an, 6 ans et 10 ans en fonction de 4 scénarios de marché (tension, défavorable, intermédiaire et favorable). Ces scénarios sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement.

Pire des cas

Dans le pire des cas, en cas de faillite ou risque de faillite de l'émetteur, les coupons dont la date de paiement est postérieure à cet événement pourront être perdus et la récupération du capital sera incertaine. Le titre de dette structurée sera remboursé à sa valeur de marché. Cette valeur de marché dépendra de la valeur de recouvrement du titre de dette structurée estimée suite à la faillite ou risque de faillite qui s'est présenté et pourra dans le pire des cas être de 0%.

Documentation juridique

Cette brochure est un document commercial. Les informations qu'il contient ne constituent pas un conseil d'investissement. Chaque décision d'investissement doit être basée sur le Prospectus, tous les suppléments et les résumés en néerlandais et en français, ainsi que le Document d'information clé (KID). Le KID est compilé par l'Émetteur du produit : Goldman Sachs International (site Web : <https://www.gspriips.eu/api/download/document/XS1852239653>).

Les termes et conditions de ces titres sont détaillés dans le Prospectus 'Issue of up to EUR 20,000,000 Ten-Year EUR Participation Notes on the Euronext® Reitsmarket GRESB Global Sustainable Index, due December 5, 2028' approuvé par la Commission de

Surveillance du Secteur Financier (CSSF) le 14/09/2018.

Tous les documents, ainsi que le KID peuvent être obtenus gratuitement auprès de votre conseiller Nagelmackers, sur simple demande adressée à Nagelmackers ou sur www.nagelmackers.be.

Lors de la survenance d'un événement durant la période de souscription qui implique la publication d'un supplément au Prospectus, l'investisseur ayant déjà souscrit à ce produit dispose de deux jours ouvrables pour revoir son ordre de souscription dès que le supplément au Prospectus est publié sur le site de Nagelmackers.

Principaux risques de Goldman Sachs International (UK) Coupon Plus Real Estate Note 2028

Ce produit s'adresse aux investisseurs qui recherchent une solution pour diversifier leurs investissements. Ce produit complexe est destiné aux investisseurs particuliers et professionnels qui connaissent ce type de produits complexes. Nous recommandons à l'investisseur d'investir dans ce produit seulement si l'investisseur a une bonne compréhension de ses caractéristiques et notamment, si l'investisseur comprend quels risques y sont liés. Si Nagelmackers recommande à l'investisseur un produit dans le cadre d'un conseil en investissement, elle devra évaluer que ce produit est adéquat en tenant compte des connaissances et de l'expérience de l'investisseur dans ce produit, de ses objectifs d'investissement et de sa situation financière. Dans le cas où

l'investisseur n'aurait pas d'expérience préalable d'investissement dans ce type de produit complexe, Nagelmackers devra établir si l'investisseur dispose des connaissances et de l'expérience suffisante de celui-ci. Si le produit ne devait pas être approprié pour l'investisseur, elle doit avertir l'investisseur.

Pour plus d'informations concernant les risques inhérents à cet investissement, l'investisseur est prié de consulter le Prospectus 'Issue of up to EUR 20,000,000 Ten-Year EUR Participation Notes on the Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Index, due December 5, 2028' aux pages 13 à 16 et aux pages 18 à 34.

Risque de crédit

L'investisseur est exposé au risque de crédit de l'Emetteur Goldman Sachs International (noté A+ par S&P, A1 par Moody's et A par Fitch au 13/09/2018. Les agences de notation sont susceptibles de modifier ces notations à tout moment)²⁴. En achetant ce produit, l'investisseur accepte, comme avec d'autres instruments de créance structurés, le risque de crédit (par exemple la faillite) de l'Emetteur. En cas de faillite de l'Emetteur, l'investisseur peut perdre tout ou partie de son capital, ainsi que les coupons qui doivent encore être payés. Ce produit ne peut pas être considéré comme un dépôt et n'est donc pas protégé par le système de protection des dépôts.

Si Goldman Sachs International est confronté à de graves problèmes de solvabilité, les instruments peuvent être annulés en totalité ou en partie, ou convertis en instruments de capitaux propres (actions) sur décision du régulateur ('bail-in'). Dans ce cas, l'investisseur court le risque de ne pas pouvoir récupérer les montants auxquels il a droit et de perdre tout ou partie du montant investi et des coupons.

Risque de fluctuation du prix

En achetant ce produit, l'investisseur est exposé à un risque de fluctuation des prix du produit. Le prix du produit varie en fonction de l'évolution du sous-jacent. De plus, ce produit, comme les autres instruments de dette structurés, est soumis à un risque de variation des taux d'intérêt. Si le taux d'intérêt du marché après l'émission de ce produit augmente et que toutes les autres données du marché restent les mêmes, le prix du produit diminue au cours de son terme. Si le taux d'intérêt du marché chute après l'émission dans les mêmes circonstances, le prix du produit augmente. Une modification de la perception du risque de crédit, qui peut se refléter dans un ajustement de la notation

de l'Emetteur, peut entraîner une fluctuation de la valeur du produit au fil du temps. De telles fluctuations peuvent entraîner une perte en capital en cas de vente anticipée. Ce risque est plus important au début de la période et diminue à mesure que la date d'échéance approche.

Risque de performance

La Performance Moyenne Finale peut être inférieure ou supérieure à la performance finale observée (cf. page 10 de la brochure).

Risque de rendement lors de la dernière année

Lors de la dernière année si la Performance Moyenne Finale de l'indice est inférieure ou égale à 12%, le gain sera alors de 0%.

Risque de liquidité

Ce produit est coté à la Bourse de Luxembourg, mais il n'y a pas de négociation active de ce produit. L'investisseur ne peut pas vendre le produit en Bourse. Goldman Sachs International a l'intention d'assurer régulièrement la liquidité des titres dans des conditions de marché normales à un prix qu'il détermine en fonction des paramètres de marché du moment (voir ci-dessus dans la section Risque de fluctuations de prix du produit), mais Goldman Sachs International se réserve néanmoins le droit de ne plus racheter les titres auprès des détenteurs, ce qui pourrait rendre leur revente temporairement impossible.

Les porteurs doivent donc être prêts à détenir les titres jusqu'à leur échéance. Le prix proposé par Goldman Sachs International ne comprend pas les frais de courtage, les frais de change et les taxes éventuelles - voir la fiche technique à la page 16.

²⁴ Ratings au 13/09/2018. Les agences de notation sont susceptibles de modifier ces notations à tout moment. Pour plus d'informations, veuillez consulter les sites: https://www.spratings.com/en_US/understanding-ratings, https://www.moody.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_79004 et <https://www.fitchratings.com/site/definitions>.

Sous réserve de ce qui précède, la différence entre le prix d'achat et le prix de vente applicable en cas de revente des titres avant la date d'échéance finale sera d'environ 1%. Nous rappelons aux investisseurs que la valeur de ce produit peut être inférieure à la valeur nominale pendant la durée (c'est-à-dire 1 000 EUR par dénomination). De telles fluctuations peuvent entraîner une perte en capital en cas de vente anticipée. L'investisseur n'a droit qu'à un remboursement de la valeur nominale à la date d'échéance finale (c'est-à-dire 1 000 EUR par coupure) par l'Emetteur (sauf en cas de faillite ou de risque de faillite de l'Emetteur).

Nagelmackers s'engage à publier au moins trimestriellement la valeur de la note structurée sur nagelmackers.be/fr/cours-et-infos (dans des conditions normales, cette valeur est publiée chaque jour ouvrable bancaire).

Risque de remboursement anticipé en cas de force majeure et en cas de non-force majeure

a) Risque de remboursement anticipé en cas de force majeure

Dans le cas d'une circonstance légale qui ne peut être imputée à l'Emetteur et qui rend le maintien du produit définitivement impossible, l'Emetteur remboursera le produit à la valeur de marché. En cas de remboursement anticipé du produit, le prix peut être inférieur à la valeur nominale (c'est-à-dire 1 000 EUR par dénomination). Aucun coût supplémentaire ne pourra être facturé aux détenteurs.

b) Risque de remboursement anticipé en l'absence de force majeure

En cas de circonstance légale non imputable à l'Emetteur ne rendant pas définitivement impossible le maintien du produit mais modifiant significativement l'économie du contrat, ou dans le cas d'un problème affectant l'indice sous-jacent

ayant un effet matériel, et ce problème ne permettant pas de procéder à un ajustement afin de maintenir le produit dans les circonstances similaires, l'agent de calcul (Goldman Sachs International) peut déterminer la valeur de marché du produit et offrir le choix au détenteur entre un remboursement anticipé à cette valeur de marché (cette valeur de marché peut être inférieure au montant initial investi) et un remboursement à l'échéance à la valeur monétisée calculée sur la base d'un taux d'intérêt déterminé à la date de la monétisation, ce montant ne pouvant pas être inférieur à la valeur nominale. Le taux d'intérêt appliqué est le taux d'intérêt annuel offert par l'Emetteur, le jour où l'événement se produit, sur un instrument de dette dont la durée de vie est équivalente à la durée de vie restante du produit le jour où celui-ci est rappelé par remboursement anticipé, à appliquer à partir de cette date jusqu'à la date de maturité. Ceci étant, si l'événement donnant lieu au remboursement anticipé est une circonstance légale rendant les obligations de l'Emetteur en vertu des titres illégales, sans toutefois les rendre définitivement impossibles, l'Emetteur pourra notifier les détenteurs d'un remboursement anticipé au montant le plus élevé entre (i) la valeur de marché du produit (incluant la valeur actuelle des commissions de vente futures payables au Distributeur) et (ii) la valeur nominale (soit 1 000 EUR par coupure). Dans tous les cas de figure, aucun frais ne pourra être facturé au détenteur pour la résiliation anticipée du produit, et le détenteur aura droit au remboursement des frais payés par le détenteur à l'Emetteur prorata temporis. Pour éviter tout doute, les coûts totaux de l'Emetteur ne comprennent pas les montants payés ou payables à titre de commission de vente au Distributeur. Suivant la survenance de cet événement, plus aucun coupon ne sera payé et ce, y compris jusqu'à maturité du produit.

Pour plus d'informations concernant ces risques, veuillez consulter le Prospectus 'Issue of up to EUR 20,000,000 Ten-Year EUR Participation Notes on the Euronext® Reitsmarket GRESB Global Sustainable Index, due December 5, 2028' aux pages 11 à 12 et aux pages 56 à 61.



Fiche technique

Nom	Goldman Sachs International (UK) Coupon Plus Real Estate Note 2028
Code ISIN	XS1852239653
Frais supportés par l'investisseur	<p>Frais inclus dans le prix d'émission</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coûts facturés par l'Emetteur (incluant coûts de structuration) : maximum 2% du montant nominal souscrit qui seront déduits du prix d'émission à l'émission. - Autres coûts récurrents supportés par l'investisseur, inclus dans le prix d'émission (frais de distribution) : Goldman Sachs International versera à Nagelmackers une rémunération annuelle moyenne (calculée sur la base de la durée des titres) dont le montant est égal à 0,30% du montant des titres effectivement placés. <p>Frais non inclus dans le prix d'émission</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frais d'entrée : 1,25% - Frais de sortie : <ul style="list-style-type: none"> • Avant l'échéance : Taxe sur les Opérations de Bourse de 0,12% (maximum 1 300 EUR) et fourchette bid/offer de 1% • A l'échéance : 0%
Revente avant l'échéance	<p>Ce produit est coté à la Bourse de Luxembourg, mais il n'y a pas de négociation active de ce produit. L'investisseur ne peut pas vendre le produit en Bourse. Goldman Sachs International a l'intention d'assurer régulièrement la liquidité des titres dans des conditions de marché normales à un prix qu'il détermine en fonction des paramètres de marché du moment (voir ci-dessus dans la section Risque de fluctuations de prix du produit), mais Goldman Sachs International se réserve néanmoins le droit de ne plus racheter les titres auprès des investisseurs, ce qui pourrait rendre leur revente temporairement impossible. Les investisseurs doivent donc être prêts à détenir les titres jusqu'à leur échéance. Le prix proposé par Goldman Sachs International ne comprend pas les frais de courtage, les frais de change et les taxes éventuelles – voir la section 'Frais supportés par l'investisseur' ci-dessus.</p> <p>Sous réserve de ce qui précède, la différence entre le prix d'achat et le prix de vente applicable en cas de revente des titres avant la date d'échéance finale sera d'environ 1%. Nous rappelons aux investisseurs que la valeur de ce produit peut être inférieure à la valeur nominale pendant la durée (c'est-à-dire 1 000 EUR par dénomination). De telles fluctuations peuvent entraîner une perte en capital en cas de vente anticipée. L'investisseur n'a droit qu'à un remboursement de la valeur nominale à la date d'échéance finale (c'est-à-dire 1 000 EUR par coupure) par l'Emetteur (sauf en cas de faillite ou de risque de faillite de l'Emetteur).</p> <p>Nagelmackers s'engage à publier au moins trimestriellement la valeur de la note structurée sur nagelmackers.be/fr/cours-et-infos (dans des conditions normales, cette valeur est publiée chaque jour ouvrable bancaire).</p>
Emetteur	Goldman Sachs International
Distributeur	Nagelmackers
Type	Note structurée de droit anglais
Devise	EUR
Coupure	1 000 EUR
Minimum d'investissement	1 000 EUR

Prix d'émission	100% de la valeur nominale (soit 1 000 EUR par coupure)
Période de commercialisation	Du 24 septembre au 23 novembre 2018
Date d'émission	28 novembre 2018
Date d'échéance	5 décembre 2028
Performance Moyenne Finale de l'Indice	Moyenne arithmétique des cours de clôture officiels de l'Indice sous-jacent aux dates d'observations annuelles finales par rapport au cours de clôture de l'Indice à la date d'observation initiale.
Date d'observation initiale	28/11/2018
Dates d'observation mensuelles finales pour le calcul de la Performance Moyenne Finale	28/11/2019 ; 30/11/2020 ; 29/11/2021 ; 28/11/2022 ; 28/11/2023 ; 28/11/2024 ; 28/11/2025 ; 30/11/2026 ; 29/11/2027 ; 28/11/2028
Coupon brut annuel fixe	Chaque année, pendant toute la durée de vie du produit, l'émetteur s'engage à vous payer un coupon brut annuel fixe en EUR de 1,20%, sauf en cas de faillite ou risque de faillite de l'émetteur.
Dates de paiement des coupons	05/12/2019 ; 07/12/2020 ; 06/12/2021 ; 05/12/2022 ; 05/12/2023 ; 05/12/2024 ; 05/12/2025 ; 07/12/2026 ; 06/12/2027 ; 05/12/2028
Remboursement à l'échéance	Droit au remboursement à la date d'échéance de 100% de la valeur nominale en EUR (soit 1 000 EUR par coupure) ainsi qu'au paiement d'un gain brut unique en EUR équivalent à 100% de la Performance Moyenne Finale de l'Indice minorée de 12%, avec un minimum de 0% et sans maximum, sauf en cas de faillite ou risque de faillite de l'émetteur.
Indice sous-jacent	Indice Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) (Bloomberg : ERGSP Index)
Profil d'Investisseur	<p>Nagelmackers ne commercialise ce produit qu'aux investisseurs qui disposent d'une bonne compréhension de ses caractéristiques et qui sont notamment en mesure de comprendre les risques qui y sont liés. Nagelmackers devra donc toujours établir, avant toute commercialisation de ce produit, si l'investisseur concerné dispose d'une connaissance suffisante de celui-ci.</p> <p>Lorsque Nagelmackers ne recommande pas le produit dans le cadre d'un conseil en investissement, la banque évalue si le produit est approprié pour l'investisseur concerné. Pour ce faire, outre la connaissance qui est une condition obligatoire à toute souscription, elle vérifie également si l'investisseur dispose de l'expérience suffisante du produit. A défaut d'expérience, le produit est considéré comme inapproprié pour l'investisseur et il en est averti avant toute souscription.</p> <p>Lorsque Nagelmackers recommande le produit dans le cadre d'un conseil en investissement (approche Guide Financier : uniquement possible pour des personnes physiques), la banque évalue si le produit est adéquat pour l'investisseur concerné. Pour ce faire, les connaissances et expériences de l'investisseur concerné dans le produit ainsi que ses objectifs d'investissement et sa situation financière sont prises en considération. L'investisseur doit notamment avoir un objectif d'investissement de 10 ans ou plus, cet investissement étant considéré comme un produit de protection (https://www.nagelmackers.be/fr/services/investir). En outre, le portefeuille mobilier de l'investisseur, après la</p>

	<p>souscription dans cet investissement complexe avec remboursement du capital – sauf cas de faillite ou risque de faillite de l’Emetteur –, doit correspondre à la composition du profil d’investisseur concerné. Vous trouverez plus d’informations sur ces profils d’investisseur auprès de votre agence Nagelmackers.</p> <p>En outre, Nagelmackers s’engage à avertir les investisseurs en cas de modification significative du profil de risque du produit.</p>
Fiscalité	<p>Applicable au moment de la rédaction de cette brochure (13/09/2018) à un client 'retail' moyen ayant la qualité de personne physique résident belge sauf modifications légales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Précompte mobilier : 30%. Applicable sur la plus-value potentielle à maturité, ainsi que sur les gains éventuels réalisés en cas de remboursement anticipé ou de revente avant l’échéance. • Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB) : aucune sur le marché primaire et 0,12% sur le marché secondaire (maximum 1 300 EUR). Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur. Il est susceptible d’être modifié ultérieurement.
Publication de la valeur du produit	<p>La valeur du produit en cours de vie sera disponible sur demande auprès de votre agence Nagelmackers et publiée au minimum une fois par trimestre sur www.nagelmackers.be/fr/cours-et-infos.</p>
Documentation	<p>Cette brochure est un document commercial. Les informations qu’il contient ne constituent pas un conseil d’investissement. Chaque décision d’investissement doit être basée sur le Prospectus, tous les suppléments et les résumés en néerlandais et en français, ainsi que le Document d’information clé. Le KID est compilé par le développeur du produit : Goldman Sachs International (site web : https://www.gspriips.eu/api/download/document/XS1852239653).</p> <p>Les termes et conditions de ces titres sont détaillés dans le Prospectus 'Issue of up to EUR 20,000,000 Ten-Year EUR Participation Notes on the Euronext® Reitsmarket GRESB Global Sustainable Index, due December 5, 2028' approuvé par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) le 14/09/2018. Tous les documents, ainsi que le KID peuvent être obtenus gratuitement auprès de votre conseiller Nagelmackers, sur simple demande adressée à Nagelmackers ou sur www.nagelmackers.be.</p> <p>Lors de la survenance d’un événement durant la période de souscription qui implique la publication d’un supplément au Prospectus, l’investisseur ayant déjà souscrit à ce produit dispose de deux jours ouvrables pour revoir son ordre de souscription dès que le supplément au Prospectus est publié sur le site de Nagelmackers.</p>
Réclamation	<p>En cas de plainte, vous pouvez vous adresser au service Plaintes de Nagelmackers (Avenue de l’Astronomie 23 à 1210 Bruxelles), via nagelmackers.be ou via plaintes@nagelmackers.be et ce, dans les délais prévus par les Conditions Bancaires Générales de la banque disponibles dans toutes les agences Nagelmackers et sur nagelmackers.be. Si vous n’obtenez pas satisfaction, contactez l’Ombudsman en conflits financiers, North Gate II - Boulevard du Roi Albert II, n°8, bte. 2 - 1000 Bruxelles (www.ombudsfm.be).</p>



