



Gestructureerde note – Uitgifte

Goldman Sachs International (UK)

Coupon Plus Real Estate Note 2028



Overzicht

<i>Inleiding</i>	3
Doelgroep	3
Aard van de belegging	3
Beleggingsdoelstelling	3
<i>De Euronext Reitsmarkt GRESB Global Sustainable Price (EUR) Index</i>	4
Waarom blootgesteld zijn aan vastgoed?	4
Wat is de toegevoegde waarde van de ESG-criteria voor vastgoed?	5
Hoe is de selectie gemaakt?	6
Historische evolutie van de Euronext Reitsmarkt GRESB Global Sustainable Price (EUR) Index	7
Jaarlijkse prestatie van de Euronext Reitsmarkt GRESB Global Sustainable Price (EUR) en Dow Jones Global Select Real Estate Securities Indexen	7
Samenstelling van de Euronext Reitsmarkt GRESB Global Sustainable Price (EUR) Index	8
<i>Beschrijving van het mechanisme</i>	10
Jaarlijkse coupon	10
Op de vervaldag	10
Mechanisme voor het berekenen van de Gemiddelde Prestatie van de index	11
Prestatiescenario's	11
Het ongunstigste geval	11
<i>Juridische documentatie</i>	12
<i>Belangrijkste risico's van de Goldman Sachs International (UK) Coupon Plus Real Estate Note 2028</i>	12
Kredietrisico	13
Risico op prijsschommelingen	13
Rendementsrisico	13
Rendementsrisico in het laatste jaar	13
Liquiditeitsrisico	13
Risico op vervroegde terugbetaling in geval van overmacht en in geval er geen overmacht is	14
<i>Technische fiche</i>	16

Inleiding

- Gestructureerde note met een looptijd van 10 jaar
- Ieder jaar, vanaf 2019 tot en met 2028, behalve in geval van faillissement of risico van faillissement van de Emittent, verbindt de emittent zich ertoe de belegger een coupon van 1,20% bruto in EUR¹ te betalen.
- Op de vervaldag, het recht op terugbetaling van 100%² van het geïnvesteerde kapitaal (exclusief instapkosten) vermeerderd met de potentiële positieve³ Gemiddelde Prestatie⁴ van de Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price⁵ (EUR) Index (hierna 'de index'), met een minimum van 0%, behalve in geval van faillissement of risico van faillissement van de Emittent.
- Emittent: Goldman Sachs International [A1 (Moody's) / A+ (Standard & Poor's) / A (Fitch)]⁶. Ratingbureaus kunnen deze beoordelingen op elk moment wijzigen.

Doelgroep

Deze complexe gestructureerde note is voorbehouden aan particuliere en professionele cliënten van Bank Nagelmackers nv ('Nagelmackers', FSMA 025573 A). Deze cliënten moeten ook over voldoende ervaring en kennis beschikken om de kenmerken van de Goldman Sachs International (UK) Coupon Plus Real Estate Note 2028 te begrijpen. Dit product is niet bedoeld voor Amerikaanse beleggers.

- de belegger jaarlijkse vaste coupons van 1,20% bruto te betalen (vanaf 2019 tot en met 2028);
- de belegger te laten deelnemen in een potentiële winst³ verbonden aan de uiteindelijke Gemiddelde Prestaties van de Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) Index, minus 12%⁷ met een minimum van 0%. Als de index niet met meer dan 12% is gestegen, worden er geen winsten uitbetaald. Behalve in geval van faillissement of risico van faillissement van de Emittent.

Aard van de belegging

Goldman Sachs International (UK) Coupon Plus Real Estate Note 2028 is een gestructureerde note die wordt uitgegeven door Goldman Sachs International. Door in te schrijven, leent de belegger geld aan de Emittent die zich ertoe verbindt om (behalve in geval van faillissement of risico van faillissement van Goldman Sachs International):

- de belegger op de eindvervaldag 100% van het belegde kapitaal terug te betalen (zonder kosten en belastingen)²;

Beleggingsdoelstelling

Deze note met een looptijd van 10 jaar is voor beleggers die op zoek zijn naar een oplossing om hun investeringen te diversifiëren. Er werd voor deze onderliggende waarde gekozen om te anticiperen op een stijging van de vastgoedmarkt waaraan dit product indirect is gekoppeld, alsook voor de diversificatie die dit met zich meebrengt voor een beleggingsportefeuille (zie pagina 4 – 5).

1 Raadpleeg de technische fiche op pagina 16 voor de betaaldatum van de coupons.

2 Exclusief instapkosten van 1,25%.

3 De eventuele meerwaarde is onderworpen aan 30% roerende voorheffing (behoudens wetswijziging).

4 De Gemiddelde Prestatie is het gemiddelde van de 10 jaarlijkse waarnemingen van de index waargenomen gedurende de looptijd van het product vergeleken met de slotkoers van de index op de uitgiftedatum van het product (28.11.2018). Het is alleen van toepassing in het geval dat de belegger niet in aanmerking komt voor vervroegde aflossing. Raadpleeg de technische fiche op pagina 16 van deze brochure voor meer informatie over deze datums.

5 De Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price is van het type 'Price Return', wat wil zeggen dat de index wordt berekend door het prijsverschil van de componenten van de index tussen twee punten in de index te meten tijdens de levensduur van de index, exclusief dividenden die niet worden herbelegd. De belegger profiteert niet van de dividenden toegekend door de aandelen waaruit de index bestaat.

6 Ratings op 13.09.2018. Ratingbureaus kunnen deze beoordelingen op elk moment wijzigen. Ga voor meer informatie naar: https://www.spratings.com/en_US/understanding-ratings, https://www.moody.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_79004 en <https://www.fitchratings.com/site/definitions>

7 Gelijk aan de som van de 10 vaste coupons van 1,20% bruto.

De Euronext Reitsmarkt GRESB Global Sustainable Price (EUR)⁸ Index

Waarom blootgesteld zijn aan vastgoed?

Investerings in vastgoed zijn de afgelopen decennia aanzienlijk gegroeid en zijn in veel portefeuilles een hoofdbestanddeel geworden. Grote en kleine beleggers kunnen nu beleggen in wereldwijd genoteerd vastgoed. Deze ontwikkeling heeft lang geduurd. Vastgoedinvesteringen zijn al jaren een relatief gesloten markt, voorbehouden aan de meest bevoorrechten. De grote doorbraak vond plaats in de Verenigde Staten in de jaren zestig, toen de eerste beursgenoteerde vastgoedbedrijven opdoken. Dit werd mogelijk gemaakt door de creatie van een strikt wettelijk kader en een specifiek instrument, de Real Estate Investment Trust (REIT). Met dit instrument konden beursgenoteerde vastgoedbedrijven aanvullende publieke financiering ophalen en dus gebruikmaken van eigen vermogen en leningen om hun eigen vastgoed te ontwikkelen of om te investeren in bestaande gebouwen, waardoor het mogelijk wordt om in relatief korte tijd een vastgoedportefeuille op te bouwen. Dankzij het strikte regelgevingskader kregen eigenaars meer rechten toegekend ten opzichte van hun huurders en konden investeerders en banken hun geld met meer vertrouwen investeren. De gebouwde vastgoedbeleggingen verschaffen

daardoor reguliere inkomsten aan vastgoedbedrijven via huurprijzen, zodat verplichtingen jegens crediteuren en aandeelhouders kunnen worden gehonoreerd, waardoor de financiële gezondheid van deze bedrijven minder onzeker wordt.

In de afgelopen 20 jaar heeft wereldwijd vastgoed een jaarlijkse return van 9,82%⁹ gerealiseerd, terwijl aandelen in dezelfde periode genoeg moesten nemen met een rendement op jaarbasis van 5,90%. Het geannualiseerde rendement van obligaties en grondstoffen was zelfs lager, respectievelijk met 4,68%⁹ en 1,62%⁹.

Vastgoedbedrijven maken het ook mogelijk om te beleggen in verschillende vastgoedsegmenten (kantoren, logistieke gebouwen, commercieel vastgoed, rusthuizen, woningen, enz.), verschillende landen en om te profiteren van het gespecialiseerde managementteam dat de onderneming beheert. Investerings in vastgoedbedrijven zijn in theorie meer liquide dan investeringen in fysiek vastgoed en hebben een meer ontwikkeld regelgevingskader.

Ten slotte kan een blootstelling aan vastgoedmarkten voor diversifiëring zorgen in een traditionele aandelen- en obligatiebeleggingsportefeuille.

⁸ De Euronext Reitsmarkt GRESB Global Sustainable Price is van het type 'Price Return', wat wil zeggen dat de index wordt berekend door het prijsverschil van de componenten van de index tussen twee punten in de index te meten tijdens de levensduur van de index, exclusief dividenden die niet worden herbelegd. De belegger profiteert niet van de dividenden toegekend door de aandelen waaruit de index bestaat.

⁹ Bron Reitsmarkt, 'Exploring listed Real estate' en Consilia Capital Real Assets Funds Monitor, Q4 2017. Meer op <https://www.reitsmarket.com/>. De berekening van de prestaties is gebaseerd op:

- Wereldwijd vastgoed: Dow Jones Global Select Real Estate Securities Total Return Gross (USD) Index (Bloomberg: DWGRST Index)
- Aandelen: MSCI World Total Return (USD) Index (Bloomberg: M2WO Index)
- Obligaties: Bloomberg Barclays US Agg Total Return Value Unhedged (USD) Index (Bloomberg: LBUSTRUU Index)
- Grondstoffen: Bloomberg Commodity Total Return (USD) Index (Bloomberg: BCOMTR Index)

Wat is de toegevoegde waarde van de ESG-criteria voor vastgoed?

GRESB is toonaangevend op het gebied van benchmarks en ESG-rapportage¹⁰ voor reële activa (bijv. vastgoedfondsen en vastgoedbedrijven). Het 'GRESB Public Disclosure Level' beoordeelt de mate van transparantie (dat wil zeggen de mate waarin ESG-doelstellingen openbaar zijn gemaakt) van ESG-doelstelling die zijn vrijgegeven door beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Dit niveau varieert tussen A (betere ESG-transparantie) en E (lagere ESG-transparantie). De ontwikkelaar van de index (Euronext) is van mening dat transparantie over de ESG-maatstaven van een bedrijf een noodzakelijke stap in de richting van duurzaamheid is. Het GRESB Public Disclosure-niveau neemt enkele aspecten van transparantie met betrekking tot de duurzaamheid van de onderneming op, door objectief de kwaliteit van ESG-transparantie te meten middels publieke bronnen, zoals het gebruik van bouwcertificaties, het uitvoeren van tevredenheidsonderzoeken onder huurders en medewerkers, ESG-initiatieven en het gebruik van duurzame energie¹¹.

Het beleggingsuniversum van de GRESB Global Sustainable Price Index van Euronext Reitsmarket (EUR) is beperkt tot vastgoedondernemingen met een 'GRESB Public Disclosure'¹² niveau van A, B of C (zie pagina 6 over de methodologie van de index). Op het moment van schrijven bleek dat

95% van de bedrijven met A-, B- of C-niveau een 'GRESB Real Estate Assessment Score'¹³ had van hoger dan 50%, waarbij de laatste een globale maatstaf geeft voor de prestaties van bedrijven op het gebied van milieu, maatschappij en governance (ESG)¹⁴. Deze laatste bevinding ondersteunt de onderliggende aanname waarop de ontwikkelaars van de index hebben vertrouwd, namelijk dat vastgoedbedrijven die het meeste aandacht geven aan ESG-kwesties beter kunnen presteren door een hogere bezettingsgraad te bereiken en zo het huurinkomen te verhogen, de waarde van de goederen en transactiepreizen te verhogen, een toename van de tevredenheid en productiviteit van werknemers te bereiken, het verhuurdersverloop en de exploitatiekosten van huurders (inclusief energie en water) te verminderen en de uitstoot van broeikasgassen te verminderen.

Bedrijven die transparant zijn over hun verantwoordelijkheid voor het milieu en hun stakeholders tonen hun ernst over het onderwerp en zijn zich dus bewust van hun impact op de wereld. We kunnen van hen daarom een beter management en bijgevolg een betere prestatie van hun aandelen verwachten.

10 'ESG' verwijst naar de Environmental, Social en Governance (ESG) criteria die over het algemeen de drie pijlers zijn van de extra financiële analyse van een organisatie, om de uitoefening van verantwoord ondernemen richting het milieu en belanghebbenden te beoordelen.

11 Bron: 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 Het 'GRESB Public Disclosure Level' evalueert het niveau van transparantie op het gebied van ESG-maatstaven van beursgenoteerde vastgoedbedrijven berekend volgens de REITS-methodologie: <http://gresb-public.s3.amazonaws.com/2018/Assessments-and-Reference-Guides/2018-GRESB-Public-Disclosure.pdf>.

13 De 'GRESB Real Estate Assessment Score' beoordeelt de prestaties van vastgoedbedrijven op 7 duurzaamheidsaspecten en bevat ongeveer 50 indicatoren zoals energieverbruik, broeikasgasemissies, waterverbruik, energie-efficiëntie en afval.

14 Bron: GRESB.

Hoe is de selectie gemaakt?



A Het startuniversum bestaat uit vastgoedbedrijven:

- die genoteerd zijn op de volgende markten: Noord-Amerika, ontwikkeld Europa en ontwikkeld Pacifisch Azië,
- met een marktkapitalisatie > of = 0,10% van de marktkapitalisatie van de regio waartoe zij behoren,
- die een gemiddeld dagelijks handelsvolume hebben van > 5 miljoen EUR in de afgelopen 3 maanden,
- waarvan de handel de afgelopen 12 maanden niet meer dan 10% van de werkdagen is opgeschort.

Bij de laatste kwartaalherziening komt dit overeen met 236 bedrijven.

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

Bij de laatste kwartaalherziening zijn 118 bedrijven geselecteerd op basis van een niveau van GRESB¹³-transparantie van 'A, B of C'.

C

- 1) Selectie van de 60 aandelen met de laagste historische volatiliteit¹⁶ in vergelijking met andere aandelen in het startuniversum (historische volatiliteit is berekend op basis van historische volatiliteiten op 3 en 12 maanden, waarvan de hoogste historische volatiliteit behouden blijft). Een minimum van 12 aandelen per regio moet worden behouden.
- 2) Selectie van de 30 aandelen met het hoogste historische dividendrendement¹⁷ vergeleken met andere aandelen in het startuniversum (het historische dividendrendement wordt berekend op basis van historische dividendrendementen over de afgelopen 12 maanden). Een minimum van 6 aandelen per regio moet worden behouden.

D Een maximaal gewicht van 7,5% per aandeel en minimaal 6 aandelen per regio.

¹⁵ Het 'GRESB Public Disclosure Level' evalueert het niveau van transparantie op het gebied van ESG-maatstaven van beursgenoteerde vastgoedbedrijven berekend volgens de REITS-methodologie: <http://gresb-public.s3.amazonaws.com/2018/Assessments-and-Reference-Guides/2018-GRESB-Public-Disclosure.pdf>.

¹⁶ Volatiliteit is de omvang van veranderingen in de prijs van een financieel activa.

¹⁷ Het dividendrendement is een financiële ratio die aangeeft hoeveel een bedrijf elk jaar betaalt aan dividenden in verhouding tot de aandelenkoers. Het dividendrendement wordt berekend door de jaarlijkse dividenden per aandeel te delen door de aandelenkoers.

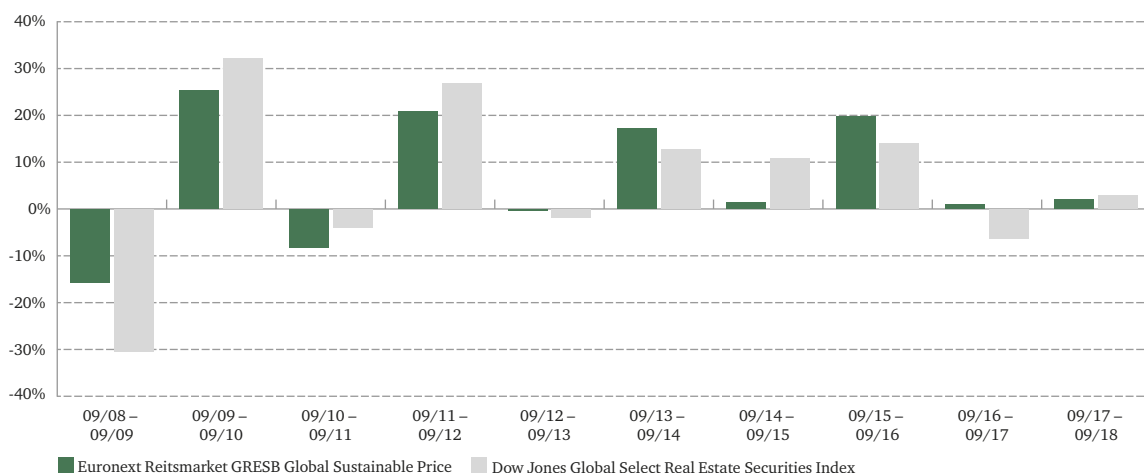
Historische evolutie van de Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) Index

De index werd gelanceerd op 1 februari 2018¹⁸ en heeft dus een relatief beperkte gegevens-geschiedenis. Alle gegevens vóór 1 februari 2018

zijn het resultaat van historische simulaties om het gedrag van de index te reproduceren als deze vóór die datum was geïntroduceerd.

Om de evolutie van de index en de samenstelling ervan te volgen, raadpleeg de Euronext-website op de volgende pagina: <https://www.euronext.com/en/indices/index-factsheets>.

Jaarlijkse prestatie van de Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) en Dow Jones Global Select Real Estate Securities Indexen (berekend op 13/09/2018 tussen 13/09/2010 en 13/09/2018)



Bron: Bloomberg (gedateerd 13/09/2018)

De gesimuleerde evolutie en de historische evolutie van de GRESB Global Sustainable Price Index (EUR) van Euronext Reitsmarket zijn geen indicatoren voor toekomstige prestaties.

¹⁸ De index is echter vanaf 4 januari 2006 berekend op basis van een initiële waarde van 1.000 punten.

Samenstelling van de Euronext Reitsmarkt GRESB Global Sustainable Price (EUR) Index

Naam bedrijf	Regio	Sector	Weging
Allied Properties Real Estate	Verenigde Staten	Kantoren	3,42%
Ascendas Real Estate Inv Trt	Azië	Industrie	3,92%
British Land Co Plc	Europa	Retail	3,20%
CapitaLand Commercial Trust	Azië	Retail	3,09%
CapitaLand Limited	Azië	Vastgoedbedrijven	3,58%
CapitaLand Mall Trust	Azië	Retail	3,99%
Charter Hall Group	Azië	Gediversifieerd	3,25%
Corporate Office Properties Trust	Verenigde Staten	Kantoren	3,09%
Covivio	Europa	Gediversifieerd	4,31%
Cromwell Property Group	Azië	Vastgoedbedrijven	3,71%
Derwent London Plc	Europa	Gediversifieerd	2,69%
Deutsche Euroshop AG	Europa	Vastgoedbedrijven	3,20%
Dexus Corp	Azië	Kantoren	3,22%
Dream Global Real Estate Inv	Verenigde Staten	Gediversifieerd	3,42%
Dream Office Real Estate Inv	Verenigde Staten	Kantoren	3,49%
Duke Realty Corp	Verenigde Staten	Gediversifieerd	2,98%
First Capital Realty Inc	Verenigde Staten	Vastgoedbedrijven	3,63%
GPT Group	Azië	Gediversifieerd	3,26%
Great Portland Estates Plc	Europa	Kantoren	2,81%
Icade	Europa	Gediversifieerd	4,00%
Japan Retail Fund Investment	Azië	Retail	3,54%
Klepierre	Europa	Retail	3,28%
Land Securities Group Plc	Europa	Gediversifieerd	3,19%
Link Reit	Azië	Retail	3,40%
Scentre Group	Azië	Retail	2,96%
Stockland	Azië	Gediversifieerd	3,20%
Sun Hung Kai Properties	Azië	Gediversifieerd	3,23%
Unibail-Rodamco Se	Europa	Retail	3,30%
Vicinity Centres	Azië	Retail	3,05%
Wereldhave NV	Europa	Retail	2,59%

Bron: Euronext (gedateerd 13/09/2018)



Beschrijving van het mechanisme

Jaarlijkse coupon

Van 2019 tot en met 2028, wordt een brutocoupon van 1,20% per jaar betaald aan de cliënt¹⁹.

Betaaldatum	Brutocoupon 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%

Op de vervaldag

Als de Gemiddelde Prestatie van de index hoger dan 12% is, ontvangt de cliënt:

100% van het geïnvesteerde kapitaal^{19, 20} vermeerderd met 100% van de Gemiddelde Prestatie ²¹ van de index minus 12%²², met een minimum van 0%.

Als de Gemiddelde Prestatie van de index minder dan of gelijk aan 12% is, ontvangt de cliënt:

100% van het geïnvesteerde kapitaal^{19, 20, 21}.

Hoe wordt de Gemiddelde Prestatie van de index berekend? Het stemt overeen met het gemiddelde van de maandelijkse waarnemingen van de index waargenomen gedurende 10 jaar (10 waarnemingen²³) vergeleken met de slotkoers van de index op de datum van uitgifte van het product (28/11/2018) en kan minder dan of groter zijn dan de waargenomen eindprestatie.

¹⁹ Behalve in geval van faillissement of risico op faillissement van de Emittent.

²⁰ Exclusief instapkosten van 1,25%.

²¹ De eventuele meerwaarde is onderworpen aan 30% roerende voorheffing (behoudens wetswijziging).

²² Gelijk aan de som van de 10 vaste coupons van 1,20% bruto.

²³ Raadpleeg de technische fiche op pagina 16 van deze brochure voor meer informatie over deze datums.

Mechanisme voor het berekenen van de Gemiddelde Prestatie van de index

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Prestatie van de Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) Index tijdens de looptijd van het product	15%	8%	-5%	27%	34%	-12%	52%	41%	-7%	18%
Gemiddelde Prestatie van de index										17,1%
Als de Gemiddelde Prestatie van de index groter dan 12% is, ontvangt de cliënt:										5,1%

De in dit voorbeeld gebruikte numerieke gegevens zijn slechts indicatief en illustratief, waarbij het doel is om het mechanisme voor het berekenen van de uiteindelijke gemiddelde prestatie van de index te beschrijven. Ze zijn op geen enkele manier indicatief voor toekomstige resultaten en vormen op geen enkele manier een commercieel aanbod van Nagelmackers.

Prestatiescenario's

Beleggers dienen de prestatiescenario's die worden gepresenteerd in het essentiële informatiedocument (beschikbaar op de website van de aanbieder: <https://www.gspriips.eu/?isin=XS1852239653&lang=NL&cnt=BE>) te raadplegen. Deze scenario's worden verstrekt door de Emittent (Goldman Sachs International) en berekend op basis van een methode die is voorgeschreven door de nieuwe Europese Verordening PRIIPS (Verordening (EU) nr. 1286/2014). Zij presenteren het bedrag dat de belegger zou kunnen verkrijgen na aftrek van de kosten op 1 jaar, 6 jaar en 10 jaar, afhankelijk van 4 marktscenario's (stress, ongunstig, gemiddeld en gunstig). Deze scenario's zijn een schatting van toekomstige prestaties op basis van historische gegevens met betrekking tot veranderingen in de waarde van deze investering.

Het ongunstigste geval

In het ongunstigste geval, in geval van faillissement of risico van een faillissement van de emittent, kunnen coupons waarvan de betaaldatum na deze gebeurtenis ligt, verloren gaan en kan het terugvorderen van kapitaal onzeker zijn. Het gestructureerde schuld papier zal worden terugbetaald aan de marktwaarde. Die marktwaarde zal afhangen van de recuperatiewaarde van de gestructureerde schuldinstrumenten geschat na het faillissement of het risico van faillissement dat is ontstaan en kan in het ergste geval 0% zijn.

Juridische documentatie

Deze brochure is een commercieel document. De informatie die ze bevat, vormt geen beleggingsadvies. Elke beleggingsbeslissing moet gebaseerd zijn op het Prospectus, alle supplementen en de samenvattingen in het Nederlands en Frans, alsook het Key Information Document (KID). Het KID wordt opgesteld door de ontwikkelaar van het product: Goldman Sachs International (website: <https://www.gspriips.eu/api/download/document/XS1852239653>).

De bepalingen en voorwaarden van deze effecten worden beschreven in het 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'

dat is goedgekeurd door de Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) op 14/09/2018.

Alle documenten en het KID zijn kosteloos verkrijgbaar bij uw Nagelmackers-adviseur op verzoek aan Nagelmackers of via www.nagelmackers.be.

Zodra een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd tijdens de inschrijvingsperiode, zal de belegger die reeds heeft ingeschreven op dit product twee werkdagen de tijd krijgen om zijn inschrijving te herzien zodra de supplementen op de website van Nagelmackers worden gepubliceerd.

Belangrijkste risico's van de Goldman Sachs International (UK) Coupon Plus Real Estate Note 2028

Dit product richt zich tot beleggers die op zoek zijn naar een oplossing om hun beleggingen te diversifiëren. Dit complexe product is bestemd voor ervaren beleggers die dit soort complexe producten kennen (zie 'Doelgroep' en 'Aard van de belegging' op pagina 3). We raden u aan om enkel in dit product te beleggen indien u de kenmerken ervan en meer bepaald de eraan verbonden risico's goed hebt begrepen. Wanneer Nagelmackers u een product adviseert in het kader van beleggingsadvies, moet zij beoordelen of dit product geschikt is voor u, rekening houdend met uw kennis van en ervaring met betrekking tot het product, uw beleggingsdoelstellingen en uw

financiële situatie. In alle andere gevallen dient Nagelmackers te bepalen of u over voldoende kennis en ervaring beschikt met betrekking tot het product. Als het product niet passend zou zijn voor u, moet zij u hiervoor waarschuwen.

Meer informatie over de risico's eigen aan deze belegging vindt u in het 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' op pagina's 13 tot 16 en op pagina's 18 tot 34.

Kredietrisico

De belegger is blootgesteld aan het kredietrisico van de Emittent Goldman Sachs International (rating A+ door S & P, A1 door Moody's en A door Fitch op 13/09/2018). De ratingbureaus kunnen deze ratings op elk moment wijzigen²⁴. Door dit product te kopen, accepteert de belegger, net als bij andere gestructureerde schuldinstrumenten, het kredietrisico (bijvoorbeeld faillissement) van de Emittent. In geval van faillissement van de Emittent kan de belegger zijn kapitaal geheel of gedeeltelijk verliezen alsook de eventueel nog uit te betalen coupons. Dit product kan niet worden beschouwd als een deposito en wordt bijgevolg niet beschermd in het kader van de depositobeschermingsregeling.

Mocht Goldman Sachs International ernstige solvabiliteitsproblemen krijgen, dan kunnen de instrumenten volledig of gedeeltelijk worden geannuleerd, of in eigenvermogensinstrumenten (aandelen) worden omgezet bij beslissing van de regelgever ('Bail-in'). In dat geval loopt de belegger het risico om de bedragen waarop hij recht heeft, niet te kunnen recupereren en het belegde bedrag en de coupon helemaal of gedeeltelijk te verliezen.

Risico op prijsschommelingen

Door dit product aan te kopen, is de belegger blootgesteld aan het risico van schommelingen in de prijs van het product. De prijs van het product varieert afhankelijk van de evolutie van het onderliggende. Daarnaast is dit product net als andere gestructureerde schuldinstrumenten onderworpen aan een risico van rentewijziging. Indien de marktrente na uitgifte van dit product stijgt en alle andere marktgegevens gelijk blijven, dan daalt de prijs van het product tijdens de looptijd ervan. Indien in dezelfde omstandigheden de marktrente na uitgifte daalt, dan stijgt de prijs van het product. Een wijziging van de perceptie van het kredietrisico, die tot uiting kan komen in een aanpassing van de rating van de Emittent, kan de waarde van het effect metertijd

doen schommelen. Dergelijke schommelingen kunnen resulteren in een minderwaarde in geval van een vervroegde verkoop. Dat risico is groter aan het begin van de looptijd en vermindert naarmate de eindvervaldag nadert.

Rendementsrisico

De Gemiddelde Prestatie kan slechter of beter zijn dan de waargenomen prestatie (cf. pagina 11 van de brochure).

Rendementsrisico in het laatste jaar

In het laatste jaar, als de gemiddelde prestatie van de index lager dan of gelijk aan 12% is, is de potentiële winst 0%.

Liquiditeitsrisico

Dit product noteert op de beurs van Luxemburg, maar er is geen actieve markt. De belegger kan het product niet op de beurs verkopen. Goldman Sachs International heeft de intentie om de liquiditeit van de effecten op een regelmatige manier te verzekeren in normale marktomstandigheden tegen een prijs die zij bepaalt in functie van de marktparameters van het moment (zie hierboven in de paragraaf 'Risico op prijsschommelingen'), maar Goldman Sachs International behoudt zich het recht voor om de effecten niet langer van de houders terug te kopen waardoor de doorverkoop ervan tijdelijk onmogelijk kan worden.

Houders moeten dus bereid zijn om de effecten te houden tot de eindvervaldag. De door Goldman Sachs International voorgestelde prijs omvat geen makelaarskosten, beurstaksen en eventuele belastingen – zie technische fiche op pagina 16. Onder voorbehoud van het bovenstaande, zal het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs die van toepassing is in geval van doorverkoop van de effecten vóór de eindvervaldag, ongeveer 1%

²⁴ Ratings op 13/09/2018. Ratingbureaus kunnen deze beoordelingen op elk moment wijzigen. Ga voor meer informatie naar: https://www.spratings.com/en_US/understanding-ratings, https://www.moody.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_79004 en <https://www.fitchratings.com/site/definitions>.

bedragen. We herinneren de beleggers eraan dat de waarde van dit product tijdens de looptijd kan dalen tot onder de nominale waarde (zijnde 1.000 EUR per coupure). Dergelijke schommelingen kunnen resulteren in een minderwaarde in geval van een vervroegde verkoop. U hebt enkel op de eindvervaldag recht op een terugbetaling van de nominale waarde (zijnde 1.000 EUR per coupure) door de Emittent (behalve in geval van faillissement of risico op faillissement van de Emittent).

Nagelmackers verbindt zich ertoe om tenminste driemaandelijks de waarde te publiceren van het effect op <https://www.nagelmackers.be/nl/koersen-info> (onder normale omstandigheden wordt deze waarde elke bankwerkdag gepubliceerd).

Risico op vervroegde terugbetaling in geval van overmacht en ingeval er geen overmacht is

a) Risico van vervroegde aflossing in geval van overmacht

In geval van een wettelijke omstandigheid die niet aan de Emittent is toe te schrijven en die het behoud van het product definitief onmogelijk maakt, zal de Emittent het product tegen de marktwaarde terugbetalen. In geval van vervroegde terugbetaling van het product kan de prijs lager zijn dan de nominale waarde (zijnde 1.000 EUR per coupure). Er worden de houders geen bijkomende kosten aangerekend.

b) Risico op vervroegde terugbetaling ingeval er geen overmacht is

In geval van een wettelijke omstandigheid die niet aan de Emittent toe te schrijven is en die het behoud van het product niet definitief onmogelijk maakt, maar die de voorwaarden van het contract beduidend wijzigt, of bij een probleem met de onderliggende index met een materiële impact, en als er vanwege dit probleem geen aanpassing mogelijk is om het

product in vergelijkbare omstandigheden aan te houden, kan de rekenagent (Goldman Sachs International) de marktwaarde van het product bepalen en de houder laten kiezen tussen een vervroegde terugbetaling tegen de marktwaarde (die lager kan zijn dan het initiële bedrag van de belegging) en een terugbetaling op de eindvervaldag tegen de gemonetiseerde waarde, berekend op basis van een rentevoet bepaald op de monetiseringsdatum, en dat bedrag mag niet lager zijn dan de nominale waarde. Als rentevoet geldt de door de Emittent aangeboden jaarlijkse rentevoet op de dag waarop de gebeurtenis zich voordoet, op een schuldinstrument waarvan de levensduur vergelijkbaar is met de resterende levensduur van het product op de dag waarop het voor vervroegde terugbetaling wordt teruggeroepen, toe te passen vanaf die datum tot de eindvervaldag. Als de gebeurtenis die tot de vervroegde terugbetaling leidt echter een wettelijke omstandigheid is die de verplichtingen van de Emittent met betrekking tot de effecten onwettig maakt, zonder ze echter definitief onmogelijk te maken, kan de Emittent de houders in kennis stellen van een vervroegde terugbetaling tegen het hoogste bedrag van (i) de marktwaarde van het product (inclusief de contante waarde van toekomstige verkoopcommissies te betalen aan de Distributeur) en (ii) de nominale waarde (zijnde 1.000 EUR per coupure). Er mogen de houder in ieder geval geen kosten worden aangerekend voor de vroegtijdige ontbinding van het product en de houder heeft recht op de terugbetaling pro rata temporis van de kosten die de houder aan de Emittent heeft betaald. Om twijfels te voorkomen, bevatten de totale kosten van de Emittent geen bedragen die als verkoopcommissie aan de Distributeur zijn betaald of betaalbaar zijn. Nadat de gebeurtenis heeft plaatsgevonden, zal geen enkele coupon meer worden uitbetaald, en dat tot de eindvervaldag van het product.

Raadpleeg voor meer informatie over deze risico's het 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' op pagina's 11 tot 12 en op pagina's 56 tot 61.



Technische fiche

Naam	Goldman Sachs International (UK) Coupon Plus Real Estate Note 2028
ISIN-Code	XS1852239653
Kosten gedragen door de belegger	<p>Kosten vervat in de uitgifteprijs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kosten gefactureerd door de Emittent (inclusief structureringskosten): maximaal 2% van het nominale bedrag waarop werd ingeschreven en in mindering gebracht op de uitgifteprijs bij uitgifte. - Andere recurrente kosten die de belegger maakt, vervat in de uitgifteprijs (distributiekosten): Goldman Sachs International betaalt aan Nagelmackers een gemiddelde jaarlijkse vergoeding (berekend op basis van de looptijd van de effecten) die 0,30% van het bedrag van de effectief geplaatste effecten bedraagt, die jaarlijks wordt afgetrokken. <p>Kosten niet vervat in de uitgifteprijs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instapkosten: 1,25% - Uitstapkosten: <ul style="list-style-type: none"> • Voor de vervaldag: taks op beursverrichtingen van 0,12% (maximaal 1.300 EUR) en een bied-/laatspread van 1% • Op de vervaldag: 0%
Doorverkoop voor de deadline	<p>Dit product noteert op de Luxemburgse beurs, maar er is geen actieve handel in dit product. De belegger kan het product niet op de beurs verkopen. Goldman Sachs International is van plan om onder normale marktomstandigheden regelmatig liquiditeit te bieden tegen een prijs die wordt bepaald door de geldende marktparameters (zie hierboven in de sectie 'Risico op prijsschommelingen' van het product), maar Goldman Sachs International behoudt zich niettemin het recht voor om de effecten niet langer van de houders terug te kopen, waardoor hun wederverkoop tijdelijk onmogelijk zou zijn. Houders moeten daarom bereid zijn om de effecten tot hun vervaldatum te houden. De prijs aangeboden door Goldman Sachs International omvat geen bemiddelingskosten, wisselkoersen en eventuele belastingen – zie de sectie 'Kosten gedragen door de belegger' hierboven.</p> <p>Met inachtneming van het bovenstaande zal het verschil tussen de aankoopprijs en de toepasselijke verkoopprijs in geval van doorverkoop van de effecten vóór de eindvervaldag ongeveer 1% bedragen. Beleggers worden eraan herinnerd dat de waarde van dit product mogelijk lager is dan de nominale waarde tijdens de looptijd (1.000 EUR per coupure). Dergelijke schommelingen kunnen resulteren in een kapitaalverlies in het geval van een vervroegde verkoop. De belegger heeft alleen recht op een aflossing van de nominale waarde op de eindvervaldag (1.000 EUR per coupure) door de Emittent (behalve in geval van faillissement of risico op faillissement van de Emittent).</p> <p>Nagelmackers verbindt zich ertoe om de waarde van het product zeker om de drie maanden bekend te maken op https://www.nagelmackers.be/nl/koersen-info (onder normale omstandigheden wordt deze waarde elke bankwerkdag gepubliceerd).</p>
Emittent	Goldman Sachs International
Verdeler	Nagelmackers
Type	Gestructureerde note naar Engels recht
Valuta	EUR
Coupure	1.000 EUR

Minimale belegging	1.000 EUR
Uitgifteprijs	100% van de nominale waarde (zijnde 1.000 EUR per coupure)
Inschrijvingsperiode	Van 24 september tot 23 november 2018
Uitgiftedatum	28 november 2018
Vervaldatum	5 december 2028
Gemiddelde Prestatie van de index	Rekenkundig gemiddelde van de officiële slotkoersen van de onderliggende index op de jaarlijkse observatiedata in verhouding tot de slotkoers van de index op de initiële observatiedatum.
Initiële observatiedatum	28/11/2018
Jaarlijkse observatiedata voor de berekening van de Gemiddelde Prestatie van de index	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
Jaarlijkse vaste brutocoupon	Elk jaar, tijdens de levensduur van het product, verbindt de emittent zich ertoe om u een jaarlijkse vaste brutocoupon in EUR van 1,20% te betalen, behalve in geval van faillissement of het risico van een faillissement van de emittent
Betaaldatum van de 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
Terugbetaling op de eindvervaldag	Recht op aflossing op de eindvervaldag van 100% van de nominale waarde in EUR (dat wil zeggen 1.000 EUR per coupure), evenals de betaling van een brutowinst in EUR gelijk aan 100% van de Gemiddelde Prestatie van de index minus 12%, met een minimum van 0% en geen maximum, behalve in geval van faillissement of risico van faillissement van de emittent.
Onderliggende index	Euronext Reitsmarket GRESB Global Sustainable Price (EUR) Index (Bloomberg: ERGSP Index)
Beleggersprofiel	<p>Nagelmackers brengt dit product alleen op de markt aan beleggers die een goed inzicht hebben in de kenmerken ervan en die de risico's begrijpen. Nagelmackers moet daarom altijd, voorafgaand aan het in de handel brengen van dit product, vaststellen of de betreffende investeerder er voldoende kennis van heeft.</p> <p>Wanneer Nagelmackers het product niet aanbeveelt voor beleggingsadvies, beoordeelt de bank of het product geschikt is voor de betreffende belegger. Hiertoe wordt naast de kennis die een verplichte voorwaarde voor inschrijving is, ook gecontroleerd of de belegger over voldoende ervaring met het product beschikt. Als er geen ervaring is, wordt het product als ongepast beschouwd voor de belegger en wordt hij geïnformeerd vóór elke inschrijving.</p> <p>Wanneer Nagelmackers het product aanbeveelt als onderdeel van een beleggingsadvies (toepassing van de Financiële Routeplanner: alleen mogelijk voor particulieren), beoordeelt de bank of het product geschikt is voor de betreffende belegger. Hiertoe wordt rekening gehouden met de kennis en ervaring van de betrokken belegger in het product, zijn beleggingsdoelstellingen en zijn financiële situatie.</p> <p>In het bijzonder moet de belegger een beleggingsdoelstelling hebben van 10 jaar of meer, waarbij deze investering als een beschermingsproduct wordt beschouwd (https://www.nagelmackers.be/nl/diensten/beleggen-bij-nagelmackers).</p> <p>Bovendien moet de beleggingsportefeuille van de belegger na inschrijving op</p>

	<p>deze complexe belegging met kapitaalsbescherming overeenstemmen met de samenstelling van het relevante beleggersprofiel.</p> <p>U kunt meer informatie over deze beleggersprofielen vinden bij uw Nagelmackers-kantoor.</p> <p>Bovendien verbindt Nagelmackers zich ertoe om beleggers te waarschuwen in geval van een ingrijpende wijziging in het risicoprofiel van het product.</p>
Fiscaliteit	<p>Op het ogenblik van de opstelling van deze brochure (13/09/2018) toepasbaar op een gemiddelde retailcliënt die een natuurlijke persoon en Belgisch resident is, behoudens wetswijzigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Roerende voorheffing: 30%. Van toepassing op de potentiële meerwaarde op de eindvervaldag, evenals op eventuele meerwaarden gerealiseerd in geval van vervroegde aflossing of doorverkoop vóór de vervaldatum. • Taks op beursverrichtingen (TOB): geen op de primaire markt en 0,12% op de secundaire markt (maximaal 1.300 EUR). <p>De fiscale behandeling hangt af van de individuele situatie van elke belegger. Ze kan later worden gewijzigd.</p>
Publicatie van de waarde van het product	<p>De waarde van het product in de looptijd zal op aanvraag verkrijgbaar zijn bij Nagelmackers en minstens eenmaal per kwartaal gepubliceerd worden op www.nagelmackers.be/nl/koersen-info</p>
Documentatie	<p>Deze brochure is een commercieel document. De informatie die ze bevat, vormt geen beleggingsadvies. Elke beleggingsbeslissing moet gebaseerd zijn op het Basisprospectus, de eventuele supplementen erbij en de samenvattingen in het Frans en het Nederlands, de definitieve voorwaarden, alsook het KID (Key Information Document). Het KID wordt opgesteld door de ontwikkelaar van het product: Goldman Sachs International (website: https://www.gspriips.eu/api/download/document/XS1852239653).</p> <p>De bepalingen en voorwaarden van deze effecten worden uiteengezet in het 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' goedgekeurd door de Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) op 14/09/2018.</p> <p>Alle documenten en het KID zijn kosteloos verkrijgbaar bij uw Nagelmackers-adviseur op verzoek aan Nagelmackers of via www.nagelmackers.be.</p> <p>Zodra een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd tijdens de inschrijvingsperiode, zal de belegger die reeds heeft ingeschreven op dit product twee werkdagen de tijd krijgen om zijn inschrijving te herzien.</p>
Klacht	<p>U kunt iedere klacht richten aan de Klachtendienst van Nagelmackers (Sterrenkundelaan 23, 1210 Brussel) of doorgeven via nagelmackers.be of via klachten@nagelmackers.be, binnen de termijnen bepaald in de Algemene Bankvoorwaarden van de bank. Die Algemene Bankvoorwaarden zijn beschikbaar in alle kantoren van Nagelmackers en op nagelmackers.be. Als u geen voldoening krijgt, neem dan contact op met de Ombudsman in financiële geschillen, NorthGate II – Koning Albert II-laan 8, bus 2 –1000 Brussel (www.ombudsfin.be).</p>



