

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE DIFFUSÉ, PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS, AU CANADA, AU JAPON, EN AFRIQUE DU SUD OU EN AUSTRALIE, OU TOUTES AUTRES JURIDICTIONS OÙ CELA CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DES LOIS EN VIGUEUR.

Communiqué de presse

Information réglementée

Bart Van Malderen et Jan Van Geet confirment leur intention de poursuivre les préparatifs d'une offre publique secondaire liée à une partie des actions qu'ils détiennent dans VGP

Offre publique secondaire envisagée pour augmenter substantiellement le flottant et la liquidité des actions VGP.

27 septembre 2017, Diegem (Belgique) – À la suite de l'annonce du 30 août 2017, le Conseil d'Administration de VGP SA (la « Société » ou « VGP »), le développeur, gestionnaire et propriétaire d'immobilier logistique de haute qualité en Europe, a été informé que Bart Van Malderen, actuellement le principal actionnaire de VGP avec une participation totale directe et indirecte de 48%, et Jan Van Geet, qui possède indirectement 38% des actions de VGP, ont l'intention de poursuivre les préparatifs d'une offre publique secondaire d'actions ordinaires liée à une partie de leurs participations dans VGP (l'« Offre »). L'offre devrait avoir lieu dans un avenir proche, sous réserve des conditions du marché et sous réserve de l'approbation d'un prospectus par l'Autorité belge des Services et Marchés Financiers (la « FSMA ») et d'autres considérations pertinentes. Les actions de VGP sont cotées et échangées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et sur le marché principal de la Bourse de Prague.

Faits marquants lié à l'Offre prévue :

- Cette Offre devrait permettre d'augmenter significativement le flottant des actions VGP (10,14% actuellement) ainsi que leur liquidité, suite à la vente d'actions détenues par Bart Van Malderen et Jan Van Geet.
- À la suite de l'Offre, Bart Van Malderen continuera à détenir une participation significative dans VGP et à exercer son mandat d'administrateur au sein du Conseil. Jan Van Geet continuera, quant à lui, à détenir plus de 30% des actions de VGP après l'Offre et à occuper le poste de CEO de VGP, un poste qu'il détient depuis la fondation de la Société.
- Les actions de VGP seront proposées aux investisseurs particuliers et institutionnels en Belgique par le biais d'une offre publique. En dehors de la Belgique, l'intention est de proposer des parts aux investisseurs institutionnels éligibles par le biais de placements privés dans des juridictions choisies à l'intérieur et à l'extérieur de l'Europe où l'Offre peut être faite légalement conformément au Règlement S en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933, telle que modifiée (« la loi »), et aux États-Unis à des personnes que l'on croit raisonnablement être des « acheteurs institutionnels qualifiés » au sens de la règle 144A en vertu de la Loi, en se fondant sur la règle 144A ou en vertu d'une autre exemption ou d'une opération non assujettie aux exigences d'inscription en vertu de la Loi.

- VGP n'émettra pas de nouvelles actions ordinaires et ne recevra aucun produit de l'Offre.
- J.P. Morgan et KBC Securities ont été nommés Coordonnateurs Globaux conjoints et Teneurs de Livres Associés pour l'offre prévue. Belfius a été nommé cosyndicataire principal et ING co-gestionnaire.
- Sous réserve de l'approbation du prospectus par la FSMA et sous réserve des conditions du marché, il est prévu que la fourchette de prix, ainsi que d'autres détails du placement, seront détaillés dans le prospectus et publiés dans la presse financière belge, au moment prévu pour le démarrage de la période d'offre.

Jan Van Geet, Chief Executive Officer de VGP, au sujet de l'Offre prévue :

« Bart a apporté un fervent soutien à VGP au cours des années, nous le remercions pour sa contribution importante et sans discontinuité à la croissance de VGP. Nous sommes ravis de pouvoir continuer à compter sur lui en tant qu'actionnaire important et engagé, et en tant que membre du Conseil d'Administration.

Au cours des dernières années, VGP a démontré sa capacité à générer de la valeur pour ses actionnaires. Nous sommes convaincus que cette transaction aura un effet positif sur VGP en permettant d'augmenter le flottant de la Société et en renforçant sa visibilité sur les marchés financiers.

En tant que fondateur de VGP, je maintiens personnellement mon engagement dans VGP, de même qu'en tant que CEO de la Société pour les années à venir. À la suite de l'Offre, je serai le principal actionnaire avec une participation de plus de 30%. VGP reste déterminé à respecter ses plans et ses ambitions, confirmés par ses résultats semestriels récemment publiés.

Nous continuons à identifier des opportunités importantes pour notre modèle commercial unique dans le domaine de l'immobilier logistique. Notre programme de futurs projets est solide et nous achevons les projets actuels à un rythme record. Nous croyons au fait de récompenser la fidélité de nos investisseurs et nous sommes ravis de partager notre succès avec, à l'avenir, un actionnariat plus diversifié. »

Pour plus d'information, merci de contacter:

M. Jan Van Geet

CEO

VGP

Tel.: +420 602 404 790

E-mail: jan.van.geet@vgpparks.eu

M. Dirk Stoop

CFO

VGP

Tel.: +32 2 719 00 46

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

Contact presse Belgique et Pays-Bas,

Luxembourg

Arnaud Denis

PR Agent

Whyte Corporate Affairs

Tel.: +32 478 99 82 37

E-mail: ad@whyte.be

Autre contact presse

Meike Hansen

PR Agent

FleishmanHillard Germany GmbH

Tel.: +49 69 40 57 02 465

E-mail: meike.hansen@fleishmaneurope.com

A PROPOS DE VGP

Présentation de l'entreprise

- VGP est une société immobilière logistique axée sur l'Europe de l'ouest et l'Europe centrale et de l'est. La Société est spécialisée dans l'acquisition, le développement et la gestion d'immobilier logistique
- En mars 2016, VGP a conclu une joint-venture 50/50 avec Allianz (la « Joint-Venture ») dont l'objectif est de construire une plate-forme de nouveaux biens immobiliers industriels et de logistique de première catégorie (Catégorie A) avec un accent particulier sur une expansion sur son marché domestique, l'Allemagne, et sur des marchés à forte croissance en Europe centrale et de l'Est
- La Société développe et construit des immeubles logistiques haut de gamme et des bureaux auxiliaires pour son propre compte et pour le compte de la Joint-Venture, animé principalement par une stratégie de conservation à laquelle VGP apporte certains de ses développements nouveaux
- La Société se concentre sur des parcelles stratégiquement situées en Allemagne, certains pays d'Europe centrale, l'Espagne et les pays baltes, propices au développement de parcs d'activités logistiques d'une certaine taille, afin de constituer une réserve de terrains étendue et bien diversifiée aux meilleurs emplacements
- Au 30 juin 2017, la Société disposait d'une équipe interne de 126 personnes qui gère toutes les activités liées à un modèle d'entreprise entièrement intégré.
- Au cours des 10 dernières années, la Société a développé plus de 2,2 millions de m² de surface locative. Au 30 juin 2017, 516 461 m² étaient en construction (hors Estonie¹), dont 71% étaient pré-loués.

Stratégie

- L'objectif de la Société est d'occuper une position de leader en tant que développeur spécialisé et propriétaire d'immobilier logistique de haute qualité pour la région d'Europe centrale, l'Allemagne, l'Espagne et éventuellement d'autres pays, selon la demande du marché et les tendances perçues.
- L'objectif de la Joint-Venture est de construire une plate-forme de nouvelles propriétés industrielles et de logistique de première catégorie (Catégorie A), axée principalement sur l'expansion du marché allemand et des marchés à croissance élevée d'Europe centrale et de l'Est. La Joint-Venture vise à doubler la taille de son portefeuille à environ 1,7 milliard d'euros, exclusivement grâce à la contribution à la Joint-Venture de nouveaux développements logistiques réalisés par VGP.

¹ Le Parc en Estonie (vente conclue avec succès le 15 septembre 2017) était, au 30 juin 2017, détenu comme actif destiné à la vente au bilan.

Activités

- En juin 2017¹, le portefeuille de VGP, y inclus le portefeuille de la Joint-Venture (détenu à 100%) avait une valeur d'actifs brute de 1,3 milliard d'euros (hors Estonie²), répartis entre 37% d'actifs propres (500 millions d'euros³) et 63% d'actifs liés à la Joint-Venture (844 millions d'euros à 100%).
- Le portefeuille (à l'exclusion de l'Estonie⁴, et y compris le portefeuille de Joint-Ventures (à 100%)) était, en juin 2017 réparti selon le loyer contractuel⁵ entre l'Allemagne (53%), la République Tchèque (22%), l'Espagne (10%), la Hongrie (5%), la Slovaquie (5%) et la Roumanie (5%).

LES INVESTISSEURS POTENTIELS DEVRAIENT ÊTRE À MÊME DE SUPPORTER LES RISQUES ÉCONOMIQUES D'UN INVESTISSEMENT PORTANT SUR L'OFFRE D'ACTIONS ET DEVRAIENT POUVOIR ASSUMER UNE PERTE TOTALE OU PARTIELLE DE LEUR INVESTISSEMENT. INVESTIR DANS L'OFFRE D'ACTIONS IMPLIQUENT DES RISQUES ET INCERTITUDES SUBSTANTIELLES.

¹ Basée sur la valorisation au 30 juin 2017 réalisée par JLL.

² Le Parc en Estonie (vente conclue avec succès le 15 septembre 2017) était, au 30 juin 2017, détenu comme actif destiné à la vente au bilan.

³ Le Parc en Estonie (vente conclue avec succès le 15 septembre 2017) était, au 30 juin 2017, détenu comme actif destiné à la vente au bilan.

⁴ Le Parc en Estonie (qu'il a été convenu de vendre en juin 2017; la clôture a eu lieu le [•] septembre 2017) était, au 30 juin 2017, détenu comme actif destiné à la vente au bilan.

⁵ Comprend les revenus locatifs annualisés des actifs achevés et en construction; pour les actifs en construction, le revenu locatif correspond à un revenu locatif annualisé (ne tient compte que de la part du revenu locatif annualisé de l'actif déjà pré-louée).

Profil

VGP (www.vgpparks.eu) construit et développe de l'immobilier logistique haut de gamme et des bureaux annexes pour son propre compte et pour le compte de sa joint-venture VGP European Logistics (joint-venture 50:50 entre Allianz Real Estate et VGP) qui sont ensuite loués à des clients réputés sur base de contrats de location à long terme. VGP dispose d'une équipe interne qui gère toutes les activités propres au modèle d'entreprise entièrement intégré : de l'identification et de l'acquisition des terrains, à la conceptualisation et à la conception du projet, en passant par la supervision des travaux de construction, les contrats avec les locataires potentiels et la gestion des installations.

Note Importante

L'information contenue dans le présent communiqué a été établi par la Société et est de son entière responsabilité. L'information contenue dans le présent communiqué n'est divulguée qu'à des fins d'information générale et ne prétend pas être entière ou complète.

Le présent communiqué ne constitue pas, ni ne fait partie, d'une offre ou d'une invitation à vendre ou à émettre des titres, ou toute sollicitation d'offre d'achat de titres, et tout achat ou souscription d'actions de la Société qui seront vendues dans le cadre de l'Offre ne doit être effectué que sur la base des informations contenues dans le prospectus qui sera émis en temps utile dans le cadre de l'Offre et de tous suppléments à celle-ci. Le présent communiqué ne constitue pas un prospectus. Le prospectus contiendra des informations détaillées sur la Société et sa direction, sur les risques associés à un investissement dans la Société, ainsi que des états financiers et d'autres données financières.

Aucune annonce ou information concernant l'Offre, selon le cas, ou les actions mentionnées ci-dessus ne peut être diffusée au public dans des juridictions en dehors de la Belgique où une inscription ou une approbation préalable est requise à cette fin. Aucune mesure n'a été prise ou ne sera prise pour l'Offre ou les actions de la Société dans une juridiction en dehors de la Belgique où de telles mesures seraient nécessaires. L'achat d'actions de la Société est soumis à des restrictions légales ou légales spéciales dans certaines juridictions. La Société n'est pas responsable si les restrictions susmentionnées ne sont pas respectées par une personne.

Ces droits et documents ne représentent pas une offre de vente de valeurs mobilières aux Etats Unis. Les titres mentionnés dans le présent communiqué n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu du United States Securities Act de 1933, tel que modifié, (le "Securities Act") et ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis en l'absence d'enregistrement en vertu du Securities Act ou d'une exemption applicable en matière d'enregistrement. Aucun offre publique ne sera faite aux Etats Unis.

Le présent communiqué ne s'adresse et ne vise que les personnes situées dans les Etats membres de l'Espace Economique Européen (« EEE ») autres que la Belgique, (i) qui sont des « investisseurs qualifiés » au sens de l'article 2(1)(e) de la Directive Prospectus (Directive 2003/71/CE telle que modifiée, en ce compris la Directive 2010/73/UE, dans la mesure où celle-ci est transposée dans l'Etat Membre de l'EEE concerné) et de toute réglementation transposant celle-ci dans chaque Etat membre de l'EEE concerné (la « Directive Prospectus »), ou (ii) dans toute autre circonstance n'exigeant pas que la Société publie un prospectus dans l'Etat membre concerné de l'EEE conformément à l'Article 3(2), de la Directive Prospectus. De plus, ce document n'est distribué et n'est adressé que (i) aux personnes qui sont en dehors de Royaume-Uni ou (ii) qu'aux Investisseurs Qualifiés (i) qui possèdent une expérience professionnelle dans les matières liées aux investissements relevant de l'Article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié (l'« Ordre » ou (iii) aux « high net worth companies », et aux personnes auxquelles il peut autrement être légalement communiqué relevant de l'Article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (toutes ces personnes telle que décrites ci-dessus par (i), (ii), et (iii) étant désignées collectivement comme des "Personnes Concernées"). Toute invitation, offre ou accord pour souscrire, acheter ou acquérir des titres ne sera engagé qu'avec des Personnes Concernées. Toute personne qui n'est pas une Personne Concernée ne doit pas agir ou se fier à ce document ou à l'un de ses contenus.

Tant J.P. Morgan, que KBC Securities, Belfius et ING agissent exclusivement pour la Société et certains actionnaires existants et pour personne d'autre dans le cadre de l'Offre. Ils ne considéreront aucune autre personne (indifféremment de sa qualité de destinataire de ce document) comme étant leur client respectif en lien avec cette Offre et ne seront pas responsables à l'égard de quiconque d'autre que la Société et l'Actionnaire Vendeur pour la fourniture des protections offertes à leurs clients respectifs ou pour les conseils relatifs à l'Offre ou toute autre transaction ou arrangement mentionné dans les présentes.

Chacun de JP Morgan, KBC Securities, Belfius et ING ou de l'un de leurs administrateurs, dirigeants, employés, conseillers ou agents respectifs n'accepte aucune responsabilité ou obligation pour toute déclaration ou garantie, explicite ou implicite, quant à la vérité, à l'exactitude ou l'intégralité des informations contenues dans cette annonce (ou si des informations ont été omises de l'annonce) ou toute autre information relative à la Société, à ses filiales ou à ses sociétés associées, qu'elles soient écrites, orales ou visuelles ou électroniques et, le cas échéant, transmises ou mis à disposition ou pour toute perte découlant de toute utilisation de l'annonce ou de son contenu ou de tout ce qui leur est relatif.

Dans le cadre de l'Offre, chacun de JP Morgan, KBC Securities, Belfius et ING et de leurs sociétés affiliées respectives peuvent prendre une partie des actions offertes et, à ce titre, conserver, acheter, vendre, offrir à vendre ou autrement traiter pour leurs propres comptes dans les actions offertes et autres titres de la Société ou des investissements connexes dans le cadre du placement ou autrement. Par conséquent, les références dans le prospectus, une fois publiées, aux actions dans le cadre de l'Offre, souscrites, acquises, placées ou autrement négociées, devraient être lues comme incluant tout problème ou offre, ou souscription, acquisition, placement ou transaction par JP Morgan, KBC Securities, Belfius et ING et l'une de leurs sociétés affiliées respectives agissant dans une telle capacité. En outre, J.P. Morgan, KBC Securities, Belfius et ING peuvent conclure des accords de financement et des swaps

dans le cadre desquels ils ou leurs sociétés affiliées peuvent, de temps à autre, acquérir, détenir ou céder des actions offertes. Aucun de J.P. Morgan, KBC Securities, Belfius et ING, ni aucune de ses sociétés affiliées respectives n'a l'intention de divulguer l'étendue d'un tel placement ou transaction autrement que conformément aux obligations légales ou réglementaires de le faire.

Dans le cadre de l'Offre, un gestionnaire de stabilisation sera nommé et, ou l'un de ses agents, peut (mais ne sera pas tenu de le faire), dans la mesure permise par la loi en vigueur, sur-allouer des actions ou effectuer d'autres opérations afin de soutenir le prix de marché des actions offertes à un niveau supérieur à celui qui pourrait autrement prévaloir sur le marché libre. Le gestionnaire de stabilisation n'est pas tenu de conclure de telles transactions et ces opérations peuvent être effectuées sur tous marché boursier, sur le marché de gré à gré, en bourse ou d'une autre manière et peuvent être entreprises à tout moment au cours de la période commençant à la date de clôture de l'Offre et se termine au plus tard 30 jours calendaires par la suite. Cependant, le gestionnaire de stabilisation ou aucun de ses agents n'assurera aucune obligation d'effectuer des opérations de stabilisation et rien ne garantit que des opérations de stabilisation seront entreprises. De telles mesures de stabilisation, si elles commencent, peuvent être interrompues à tout moment sans préavis. En aucun cas, des mesures ne seront prises pour stabiliser le prix de marché des actions proposées au-dessus du prix d'offre. Sauf disposition contraire de la loi ou de la réglementation, ni le responsable de la stabilisation ni aucun de ses agents n'a l'intention de divulguer l'étendue des allocations effectuées et / ou des opérations de stabilisation effectuées par rapport au placement. Dans le cadre de l'Offre, le gestionnaire de stabilisation peut, à des fins de stabilisation, sur-allouer des actions hors réserve jusqu'à un maximum de 15% du nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre. Aux fins de lui permettre de couvrir les positions à découvert découlant de ces attributions excédentaires et / ou des ventes d'actions offertes par celui-ci pendant la période de stabilisation, le gestionnaire de stabilisation conclura des ententes de répartition de surallocation aux termes desquelles elle peut acheter ou procurer aux acheteurs des actions offertes supplémentaires jusqu'à concurrence de 15% du nombre total d'actions offertes comprises dans l'Offre au prix d'offre. Les actions de surallocation mises à disposition en vertu des accords de surallocation, y compris pour tous les dividendes et autres distributions déclarés, effectués ou payés sur les actions de l'offre, seront achetées dans les mêmes conditions que les actions d'offre vendues dans le placement et formera une classe unique à toutes fins utiles avec les autres actions offertes.

Certaines informations contenues dans cette annonce peuvent constituer des « déclarations prospectives », qui peuvent être identifiées par l'utilisation de termes tels que « pourrait », « aura », « devrait », « attend », « anticipe », « projette », « estime », « souhaite », « continue », « cible » ou « croit » (ou ses négatifs) ou d'autres variantes ou une terminologie comparable. Ces déclarations prospectives incluent des questions qui ne sont pas des faits historiques et comprennent des déclarations concernant les intentions, les croyances ou les attentes actuelles de la Société concernant, entre autres, les résultats d'exploitation, la situation financière, la liquidité, les perspectives, la croissance et les stratégies de la Société. En raison de divers risques et incertitudes, les événements ou les résultats réels ou les performances réelles de la Société peuvent différer considérablement de ceux qui sont reflétés ou envisagés dans ces déclarations prospectives. En conséquence, les investisseurs ne devraient pas compter sur ces déclarations prospectives pour prendre leurs décisions d'investissement.

Par leur nature, les énoncés prospectifs impliquent des risques et des incertitudes parce qu'ils concernent des événements et des circonstances futurs. Un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats et les développements réels diffèrent sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus par les déclarations prospectives, y compris, sans s'y limiter, les facteurs qui seront décrits dans la section des facteurs de risque du prospectus. Sauf disposition contraire de la loi, la Société décline expressément toute obligation ou engagement de mettre à jour, d'examiner ou de réviser toute déclaration prospective contenue dans cette annonce, que ce soit en raison de nouvelles informations, des développements futurs ou autrement.

Les informations contenues dans cette annonce ou l'un des documents relatifs au placement ne peuvent pas être utilisées comme guide pour les performances futures.

L'acquisition de placements auxquels cette annonce se rapporte peut exposer un investisseur à un risque important d'une perte de l'intégralité du montant investi. Les personnes qui considèrent ces investissements devraient consulter une personne autorisée spécialisée dans le conseil sur ces investissements. Cette annonce ne constitue pas une recommandation concernant l'Offre. La valeur des actions peut diminuer et augmenter.