



NIET VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE OF VERSPREIDING, DIRECT OF INDIRECT, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, CANADA, JAPAN, ZUID-AFRIKA OF AUSTRALIË, OF ENIGE ANDERE JURISDICTIE WAAR DIT EEN OVERTREDING VAN DE RELEVANTE WETGEVING ZOU MEEBRENGEN.

Een belegging in aandelen houdt aanzienlijke risico's en onzekerheden in. Potentiële beleggers dienen het prospectus in zijn geheel te lezen en dienen in het bijzonder "Risicofactoren" vanaf pagina 18 van het prospectus te raadplegen voor een bespreking van bepaalde factoren die moeten worden overwogen in verband met een belegging in de Aandelen. Elk van deze factoren dienen in overweging te worden genomen voorafgaand aan een belegging in de Aandelen. Potentiële beleggers zouden in staat moeten zijn om de economische risico's van een belegging in de Aandelen te dragen en zouden een deel of het totaal van hun investering kunnen verliezen.

Persbericht – 25 oktober 2017

Gereguleerde informatie – Voorkennis – Voor onmiddellijke publicatie

Bart Van Malderen en Jan Van Geet halen met succes €253 375 864 op via hun secundaire openbare aanbod van VGP-aandelen

25 oktober 2017, Diegem (België) – VGP NV (het "Bedrijf" of "VGP"), de ontwikkelaar, manager en eigenaar van hoogwaardig logistiek vastgoed in Europa, kondigt vandaag de finale prijs en resultaten aan van het secundaire openbare aanbod (het "Aanbod") van bestaande aandelen in het bezit van Bart Van Malderen en Jan Van Geet.

- De finale aanbodprijs van het Aanbod is vastgesteld op €56 per aandeel.
- Het totaal aantal toegewezen aandelen van het Aanbod bedraagt 4 524 569. Dit omvat de bestaande aandelen (de "Aangeboden Aandelen") verkocht door VM Invest NV, Bart Van Malderen en Little Rock SA (de "Verkopende Aandeelhouders"), zijnde ongeveer 24,35% van het totaal aantal bestaande aandelen, waarvan VM Invest NV en Bart Van Malderen 3 781 247 aandelen hebben verkocht, zijnde ongeveer 20,35% van het totaal aantal bestaande aandelen, en Little Rock SA 743 322 aandelen, zijnde ongeveer 4,00% van het totaal aantal bestaande aandelen.
- De bruto-opbrengst voor de Verkopende Aandeelhouders als gevolg van de Aangeboden Aandelen die werden verkocht door de Verkopende Aandeelhouders bedraagt ongeveer €253,4 miljoen, ervan uitgaande dat de Overtoewijzingsoptie (zoals hieronder gedefinieerd) niet wordt uitgeoefend. Ervan uitgaande dat de Overtoewijzingsoptie volledig wordt uitgeoefend, bedraagt de bruto-opbrengst voor de Verkopende Aandeelhouders als gevolg van de verkochte Aangeboden Aandelen ongeveer €291,4 miljoen.
- Na afloop van het Aanbod nemen de aandelen in vrije omloop toe van 10,14% tot 34,48%, ervan uitgaande dat de Overtoewijzingsoptie niet wordt uitgeoefend. Ervan uitgaande dat de Overtoewijzingsoptie volledig wordt uitgeoefend, nemen de aandelen in vrije omloop toe van 10,14% tot 38,14%.

- De Aangeboden Aandelen zullen naar verwachting geleverd worden in girale vorm tegen betaling in onmiddellijk beschikbare fondsen op of rond 27 oktober 2017 (de “Voltooiingsdatum”).
- De Verkopende Aandeelhouders hebben de Banken een optie toegekend om 678 685 additionele Aandelen aan te kopen tegen de Aanbodprijs om eventuele overtoewijzingen of shortposities te dekken (de “Overtoewijzingsoptie”). De Overtoewijzingsoptie kan worden uitgeoefend gedurende een periode van 30 dagen volgend op de Prijsbepalingsdatum (de “Stabilisatieperiode”). Informatie over eventuele stabilisatieactiviteiten zal binnen vijf werkdagen na het einde van de Stabilisatieperiode worden bekendgemaakt.
- Het Bedrijf en de Verkopende Aandeelhouders hebben ermee ingestemd dat zij, behoudens bepaalde uitzonderingen, gedurende een periode van 180 dagen na de Voltooiingsdatum, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Joint Global Coordinators, handelend voor de Banken, geen Aandelen van het Bedrijf of enige effecten die omgezet kunnen worden in of uitoefenbaar of uitwisselbaar zijn voor Aandelen of andere aandelen van het Bedrijf zullen uitgeven, aanbieden of verkopen en geen registratieverklaring zullen indienen onder de U.S. Securities Act of een dergelijk document met een andere effectenregelaar, beurs of noteringsautoriteit met betrekking tot een van de voorgaande.
- De inschrijvingsperiode voor particuliere beleggers in België werd op 24 oktober 2017 om 16u00 (CET) afgesloten. 244 347 aandelen, die ongeveer 5,40% van het Aanbod (met uitzondering van enige Overtoewijzingsoptie) vertegenwoordigen, werden bij particuliere beleggers in België geplaatst. Alle orders van particuliere beleggers zullen volledig worden uitgevoerd.
- De onderstaande tabel geeft de economische eigendom van de aandelen weer na de sluiting van het Aanbod:

	Aandelen in het bezit vóór de sluiting van het Aanbod		Aandelen in het bezit na de sluiting van het Aanbod ervan uitgaande dat de Overtoewijzingsoptie niet wordt uitgeoefend		Aandelen in het bezit na de sluiting van het Aanbod ervan uitgaande dat de Overtoewijzingsoptie volledig wordt uitgeoefend	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Jan Van Geet Group.....	7 117 666	38,30	6 374 344	34,30	6 262 846	33,70
Bart Van Malderen Group.....	8 926 071	48,03	5 144 824	27,69	4 577 637	24,63
Vadebo France.....	655 738	3,53	655 738	3,53	655 738	3,53
Vrije omloop.....	1 883 575	10,14	6 408 144	34,48	7 086 829	38,14
Totaal.....	18 583 050	100,00	18 583 050	100,00	18 583 050	100,00

Jan Van Geet, CEO en oprichter van VGP, stelt het volgende naar aanleiding van de aankondiging van vandaag:

“We zijn heel trots om het succesvolle resultaat van deze re-IPO aan te kondigen. We zijn opgetogen te zien dat het unieke business model van VGP, de bewezen prestaties en de sterke projecten die in de pijplijn zitten zich hebben vertaald in een degelijke interesse van de markt. Een brede basis van beleggers, zowel institutioneel als particulier, steunt hiermee de strategie van VGP en we willen de beleggersgemeenschap graag bedanken voor hun vertrouwen. Met een meer diverse aandeelhoudersbasis, een verhoogde liquiditeit en zichtbaarheid in de kapitaalmarkten heeft VGP een belangrijke mijlpaal bereikt waarbij we ruime mogelijkheden blijven zien in de logistieke vastgoedmarkt.



Banken betrokken bij het Aanbod:

J.P. Morgan en KBC Securities hebben opgetreden als Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners voor het Aanbod. Belfius heeft opgetreden als Co-lead Manager en ING als Co-Manager (samen de “Banken”).



Voor verdere informatie, gelieve contact op te nemen met:

De heer Jan Van Geet

CEO

VGP

Tel.: +420 602 404 790

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

De heer Dirk Stoop

CFO

VGP

Tel.: +32 2 719 00 46

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

Perscontact België, Nederland, Luxemburg

De heer Arnaud Denis

PR Agent

Whyte Corporate Affairs

Tel.: +32 478 99 82 37

E-mail: ad@whyte.be

Overige perscontacten

Mevrouw Meike Hansen

PR Agent

FleishmanHillard Germany GmbH

Tel.: +49 69 40 57 02 465

E-mail: meike.hansen@fleishmaneuropa.com

OVER VGP

Presentatie van het Bedrijf

- VGP is een puur logistiek vastgoedbedrijf gericht op West- en op Centraal- en Oost-Europa, en is gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed.
- In maart 2016 is VGP een 50/50 joint venture aangegaan met Allianz (de “Joint Venture”) met de bedoeling een platform van nieuwe hoogstaande logistieke en bedrijfsgebouwen te bouwen met een belangrijke focus op de uitbreiding van de Duitse kernmarkt en snelgroeiende markten in Centraal- en Oost-Europa.
- Het Bedrijf bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand logistiek vastgoed en bijbehorende kantoren, voor eigen rekening en voor de rekening van de Joint Venture, die in de eerste plaats een ‘hold’-strategy heeft en waarin bepaalde nieuwe ontwikkelingen uitgevoerd door VGP worden ingebracht.
- Het Bedrijf richt zich op strategisch gelegen gronden in Duitsland, enkele Centraal-Europese landen, Spanje en de Baltische staten die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijvenparken van een bepaalde omvang en voor de opbouw van een uitgebreide en goed gespreide grondbank op toplocaties.
- Per 30 juni 2017 heeft het Bedrijf een ‘in-house’ team van 126 personen dat alle stappen beheert van het volledig geïntegreerde business model.
- In de afgelopen 10 jaar heeft het Bedrijf een verhuurbare oppervlakte van meer dan 2,2 miljoen m² ontwikkeld. Per 30 juni 2017 waren nog 516 461 m² in aanbouw (met uitzondering van Estland¹), waarvan 71% in optie is genomen.

¹ Het Park in Estland (waarvan de verkoop succesvol werd afgesloten op 15 september 2017) was, per 30 juni 2017, aangehouden als een actief voor verkoop op de balans. Estland inbegrepen, was een verhuurbare oppervlakte van 527 876 m² in aanbouw per 30 juni 2017, waarvan meer dan 73% in optie was genomen.

Strategie

- Het Bedrijf wil een toonaangevende ontwikkelaar en eigenaar van hoogwaardig logistiek vastgoed worden, gespecialiseerd in de Centraal-Europese regio, Duitsland, Spanje en mogelijk andere landen, afhankelijk van de marktvraag en waargenomen tendensen.
- De Joint Venture heeft de bedoeling om een platform van nieuwe hoogstaande logistieke en bedrijfsgebouwen te bouwen met een belangrijke focus op de uitbreiding van haar Duitse kernmarkt en snelgroeiende markten in Centraal- en Oost-Europa. De Joint Venture wil de omvang van haar portefeuille vergroten tot ongeveer €1,7 miljard, enkel door de inbreng van nieuwe logistieke ontwikkelingen uitgevoerd door VGP in de Joint Venture.

Activiteiten

- De brutowaarde van de activa van VGP's portefeuille, samen met de portefeuille van de Joint Venture (aan 100%), bedroeg per 30 juni 2017² €1,3 miljard (met uitzondering van Estland³), verdeeld in 37% eigen vermogen (€500 miljoen⁴) en 63% activa van de Joint Venture (€844 miljoen – aan 100%).
- De portefeuille (met uitzondering van Estland⁵ en inclusief de portefeuille van de Joint Venture (aan 100%) was, per 30 juni 2017, gespreid over Duitsland (53%), Tsjechië (22%), Spanje (10%), Hongarije (5%), Slowakije (5%) en Roemenië (5%), bekeken vanuit totaal gecontracteerde huur⁶.

Dividendbeleid

Op het einde van augustus 2017, heeft de Raad van Bestuur een formeel dividendbeleid vastgelegd. Als gevolg daarvan is het Bedrijf van plan om, vanaf 2018 en onder voorbehoud van (i) de beschikbaarheid van voldoende uitkeerbare reserves, (ii) beschikbare liquiditeiten gegenereerd door uitkeringen van de Joint Venture, (iii) de vrije kasstroom gegenereerd door desinvesteringen van inkomstgenererende activa van de Joint Venture en (iv) de goedkeuring van de aandeelhouders, de distributie van dividenden de komende 3 jaar geleidelijk te verhogen met als doel een jaarlijks dividend uit te keren dat overeenkomt met een bedrag dat ligt tussen de 40% en 60% van de nettowinst van het jaar, gebaseerd op de geconsolideerde IFRS jaarrekening van de vennootschap.

² Gebaseerd op de evaluatie van Jones Lang LaSalle (JLL) per 30 juni 2017.

³ Het Park in Estland (waarvan de verkoop succesvol werd afgesloten op 15 september 2017) was, per 30 juni 2017, aangehouden als een actief voor verkoop op de balans. De brutowaarde van de activa van VGP's portefeuille, de portefeuille van de Joint Venture (aan 100%) en Estland inbegrepen, bedroeg per 30 juni 2017 €1,4 miljard, gebaseerd op de evaluatie van JLL, verdeeld in 39% eigen vermogen en 61% activa van de Joint Venture.

⁴ Het Park in Estland (waarvan de verkoop succesvol werd afgesloten op 15 september 2017) was, per 30 juni 2017, aangehouden als een actief voor verkoop op de balans. De brutowaarde van het eigen vermogen van VGP's portefeuille, inclusief Estland, bedroeg per 30 juni 2017 €550 miljoen, gebaseerd op de evaluatie van JLL.

⁵ Het Park in Estland (waarvan de verkoop succesvol afgesloten op 15 september 2017) was, per 30 juni 2017, aangehouden als een actief voor verkoop op de balans.

⁶ Met inbegrip van geannualiseerde huurinkomsten van voltooide activa en activa in aanbouw. Voor activa in aanbouw corresponderen de huurinkomsten met de geannualiseerde gecontracteerde huurinkomsten (alleen het gedeelte van de geannualiseerde huurinkomsten van de activa die reeds voorverhuurd zijn).

Profiel

VGP (www.vgpparks.eu) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand logistiek vastgoed en bijbehorende kantoren, voor eigen rekening en voor rekening van haar VGP European Logistics joint-venture (50:50 joint venture tussen Allianz Real Estate en VGP) die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. VGP beschikt over een 'in-house' team dat alle stappen beheert van het volledig geïntegreerde businessmodel: gaande van de identificatie en de aankoop van gronden tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële klanten en het facility management.

Belangrijke mededeling

De informatie opgenomen in deze mededeling is samengesteld door en is de volledige verantwoordelijkheid van het Bedrijf. De informatie opgenomen in deze mededeling heeft enkel tot doel achtergrondinformatie te verstrekken en pretendeert niet volledig of compleet te zijn.

Deze aankondiging is geen en maakt geen deel uit van een aanbieding of uitnodiging tot uitgifte of verkoop van aandelen of een uitnodiging van een aanbieding om aandelen aan te kopen en elke aankoop van, of een aanvraag voor, aandelen in het Bedrijf die worden verkocht in verband met het Aanbod mag enkel plaatsvinden op basis van de informatie beschikbaar in het prospectus dat gepubliceerd is in verband met het Aanbod en desgevallende aanvullingen daarop. Deze Aankondiging is geen prospectus. Het prospectus bevat bepaalde gedetailleerde informatie over het Bedrijf en management, de risico's die een investering in het Bedrijf inhoudt, alsook de jaarrekeningen en andere financiële gegevens.

Geen aankondiging of informatie met betrekking tot dit Aanbod, of aandelen waar hierboven naar verwezen wordt, mag publiek gemaakt worden in jurisdicties buiten België, waar een voorafgaande registratie of toestemming vereist is voor dergelijk doel. Er werden en zullen geen stappen ondernomen worden voor het Aanbod of aandelen van het Bedrijf in enige jurisdictie buiten België waar dergelijke stappen vereist zouden worden. De aankoop van aandelen van het Bedrijf is onderworpen aan bijzondere juridische of statutaire vereisten in bepaalde jurisdicties. Het Bedrijf is niet verantwoordelijk indien deze vereisten niet gerespecteerd worden door enig persoon.

Deze gegevens maken geen deel uit van enige aanbieding tot aankoop van effecten in de Verenigde Staten. De hierin vermelde effecten zijn niet en geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd, (de "Securities Act"), en zij mogen niet aangeboden of verkocht worden in de Verenigde Staten, bij gebrek aan registratie of vrijstelling van registratie of in een transactie onderhevig aan de registratievereisten zoals voorzien door de Securities Act. Er zal geen openbare aanbieding van de effecten zijn in de Verenigde Staten.

Deze aankondiging is uitsluitend gericht aan en bestemd voor personen in lidstaten van de Europese Economische Ruimte ("EER"), andere dan België, (i) die "gekwalficeerde beleggers" zijn in de zin van artikel 2(1)(e) van de Prospectusrichtlijn (Richtlijn 2003/71/EG zoals gewijzigd, inclusief Richtlijn 2010/73/EU, voor zover omgezet in de relevante Lidstaat van de EER) en enige omzettingsmaatregel in elke relevante Lidstaat van de EER (de "Prospectusrichtlijn") of (ii) in eender welke omstandigheid die het Bedrijf er niet toe verplicht om een prospectus te publiceren in de relevante Lidstaat van de EER zoals voorzien onder Artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn. Bovendien wordt deze aankondiging enkel verspreid onder en gericht aan (i) personen buiten het Verenigd Koninkrijk of (ii) aan professionele investeerders zoals voorzien in Artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (het "Order") of (iii) ondernemingen met een hoge nettowaarde ("high net worth companies") en andere personen aan wie het rechtmatig gecommuniceerd mag worden, zoals voorzien in Artikel 49(2)(a) tot (d) van de Order (en alle zulke onder (i), (ii) en (iii) vermelde personen, hierna aangeduid als de "relevante personen"). Enige uitnodiging tot, aanbod van of overeenkomst tot het inschrijven, aankopen of anderszijds verwerven van effecten zal enkel en alleen plaatsvinden met relevante personen. Enig persoon die geen relevante persoon is, dient niet te handelen noch te steunen op dit document of haar inhoud.

Zowel J.P. Morgan, KBC Securities, Belfius en ING treden exclusief voor het Bedrijf en bepaalde bestaande aandeelhouders op en voor niemand anders verbonden bij het Aanbod. Zij zullen geen enkele andere persoon (al dan niet een ontvanger van deze aankondiging) beschouwen als hun respectievelijke cliënten met betrekking tot de Aanbod en zij zullen niet verantwoordelijk zijn ten aanzien van enige andere persoon dan het Bedrijf en bepaalde bestaande aandeelhouders voor het verstrekken van de bescherming gegeven aan hun respectievelijke cliënten, noch voor het geven van advies met betrekking tot het Aanbod of met betrekking tot enige transactie of regeling waarnaar hierin wordt verwezen.

Niet J.P. Morgan, KBC Securities, Belfius en ING, noch hun respectievelijke directeurs, beampten, werknemers, adviseurs of agenten aanvaarden enige verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, de volledigheid of de controle van de informatie in deze aankondiging (of elke informatie die voortvloeit uit de aankondiging) of elke andere informatie met betrekking tot het Bedrijf, haar dochterondernemingen of verbonden ondernemingen, zowel geschreven, mondeling of in visuele of elektronische vorm en op welke manier dan ook verspreid of beschikbaar gesteld of voor elk verlies dat voorkomt uit het gebruik van de aankondiging of haar inhoud of hiermee verbonden.

Zowel J.P. Morgan, KBC Securities, Belfius en ING en elk van hun respectievelijke filialen kunnen in relatie met het Aanbod een aantal van de aangeboden aandelen opnemen als een hoofdzakelijke houding en in die hoedanigheid kunnen zij aandelen aanhouden, aankopen, verkopen of aanbieden of anderszijds optreden voor hun eigen rekening voor dergelijke aangeboden aandelen en andere effecten van het Bedrijf of verbonden investeringen verbonden met het Aanbod of op een andere manier. Overeenkomstig, referenties in de prospectus naar de aangeboden aandelen die worden aangeboden, onderschreven, verworven, geplaatst of op een andere manier

verhandelt, moeten gelezen worden als bevattende elke uitgifte of aanbieding tot, of onderschrijven, verwerving, plaatsing of verhandeling door elke van J.P. Morgan, KBC Securities, Belfius en ING en elk van hun filialen die optreden in die hoedanigheid. Daarbovenop kunnen J.P. Morgan, KBC Securities, Belfius en ING overeenkomsten en swaps financieren in verband met dewelke zij of hun filialen van tijd tot tijd verwerven, aanhouden of beschikken over elk aangeboden aandeel. Noch J.P. Morgan, KBC Securities, Belfius en ING, Noch elke van hun respectieve filialen hebben de intentie om de omvang van dergelijke investering of transactie bekend te maken tenzij zie hiertoe wettelijke of regulatorisch genoopt worden.

Bepaalde informatie opgenomen in deze mededeling, zoals verklaringen die de woorden of de zinnen “beoogt”, “zal”, “zou kunnen”, “zal naar verwachting”, “anticipeert”, “project”, “schat”, “is van plan”, “blijft”, “doelstelling” of “gelooft” (of de negatieven daarvan) of variaties van dergelijke woorden of vergelijkbare terminologie bevatten, kunnen mogelijk “toekomstgerichte verklaringen” uitmaken. Deze toekomstgerichte verklaringen omvatten zaken die geen historische feiten zijn en omvatten verklaringen aangaande de intenties, overtuigingen en huidige verwachtingen van het Bedrijf betreffende, onder andere, bedrijfsresultaten, financiële toestand, liquiditeit, vooruitzichten, groei en strategie van het Bedrijf. Omwille van diverse risico's en onzekerheden kunnen feitelijke gebeurtenissen, resultaten of prestaties van het Bedrijf materieel verschillen van deze uitgedrukt of vervat in dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Bijgevolg mogen beleggers niet vertrouwen op dergelijke toekomstgerichte verklaringen bij het nemen van beleggingsbesluiten. Er wordt geen garantie gedaan over de verwezenlijking en redelijkheid van en er moet niet uitgegaan worden van dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen risico's en onzekerheden in omdat ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die in de toekomst plaatsvinden. Verschillende factoren kunnen ertoe leiden dat daadwerkelijke resultaten en ontwikkelingen materieel verschillen van deze uitgedrukt of geïmpliceerd door de toekomstgerichte verklaringen, inclusief en zonder beperking de factoren die zullen beschreven worden in het deel over risicofactoren in het prospectus. Met uitzondering van verplichtingen op basis van wetgeving, neemt het Bedrijf uitdrukkelijk afstand van enige verplichting of verbintenis om enige toekomstgerichte verklaring opgenomen in deze mededeling bij te werken of te herzien als gevolg van nieuwe informatie, toekomstige ontwikkelingen of anderszins.

De informatie opgenomen in deze mededeling of enige andere documenten die betrekking hebben op het Aanbod kunnen niet beschouwd worden als een indicatie voor toekomstige resultaten.

Investeren in hetgeen waarop deze aankondiging betrekking heeft, kan de investeerder aan een aanzienlijk risico blootstellen met name het verlies van de volledige investering. Personen die zulke investeringen overwegen, zouden geautoriseerde personen moeten raadplegen, die gespecialiseerd zijn in het adviseren omtrent dergelijke investeringen. Deze aankondiging vormt geen aanbeveling met betrekking tot het Aanbod. De waarde van de aandelen kan zowel dalen als stijgen.