



VGP NV

Kapitaalverhoging met opheffing van het voorkeurrecht
Verslag van de commissaris in het kader van artikel 7:179 io. 7:191 van het
Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Inhoud

1.	OPDRACHT	2
2.	BEOOGDE TRANSACTIE	2
2.1.	BESCHRIJVING VAN DE GEPLANDE KAPITAALVERHOOGING	2
2.2.	OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS – VERANTWOORDING	4
2.3.	FINANCIËLE GEVOLGEN VAN DE OPERATIE VOOR DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS	6
3.	BESLUIT	8

Kapitaalverhoging met opheffing van het voorkeurrecht

Verslag van de commissaris aan de Raad van bestuur van VGP NV in het kader van artikel 7:179 io. 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

1. Opdracht

Conform artikel 7:179 io. 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "**WVV**"), dienen wij te verklaren dat de in het verslag van het bestuursorgaan (de "**raad van bestuur**") van VGP NV (de "**Vennootschap**") overeenkomstig artikel 7:179 io. 7:191 WVV met betrekking tot een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, gedateerd 13 november 2022 (het "**Verslag RvB**"), opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om het bestuursorgaan van VGP NV, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten. Dit verslag werd opgemaakt in het kader van de Kapitaalverhoging (zoals hierna gedefinieerd) van de Vennootschap. Onze opdracht in dit kader werd uitgevoerd conform de toepasselijke regelgevingen en richtlijnen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Dit verslag werd opgesteld ter attentie van de raad van bestuur van VGP NV in het kader van de Kapitaalverhoging (zoals hierna gedefinieerd) van 14 november 2022 en per ultimo de aandeelhouders. Het kan derhalve voor geen enkel ander doel gebruikt worden.

2. Beoogde transactie

2.1. Beschrijving van de geplande kapitaalverhoging

De raad van bestuur overweegt over te gaan tot een kapitaalverhoging in geld, door uitgifte van maximaal 10 000 000 nieuwe aandelen (de "**Nieuwe Aandelen**") van de Vennootschap (de "**Kapitaalverhoging**") binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht.

De Nieuwe Aandelen zullen worden aangeboden via een aanbieding van de Voorkeurrechten (de "**Aanbieding van Voorkeurrechten**"), waarna de Voorkeurrechten die niet worden uitgeoefend tijdens de Aanbieding van Voorkeurrechten zullen worden omgezet naar eenzelfde aantal zogeheten 'scrips' (de "**Scrips**") die zullen worden aangeboden via een private plaatsing bij gekwalificeerde beleggers in België en via een private plaatsing vrijgesteld van prospectusplicht of gelijkaardige formaliteiten in dergelijke andere rechtsgebieden zoals zal worden bepaald door de Vennootschap in overleg met de Global Coordinators (zoals gedefinieerd in het Verslag RvB), in overeenstemming met Regulation S onder de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd, georganiseerd door middel van een accelerated book building proces teneinde één marktprijs per Scrip vast te stellen (de "**Scrips Private Plaatsing**" en samen met de Aanbieding van Voorkeurrechten de "**Aanbieding**").

De Vennootschap zal de notering en de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussel aanvragen.

2.1.1. KENMERKEN VAN DE AANBIEDING

2.1.1.1. Toegestaan kapitaal

De Raad van bestuur wenst in het kader van deze verrichting gebruik te maken van de machtiging met betrekking tot het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 39 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van het artikel 39 van de statuten van de Vennootschap luidt als volgt:

"De raad van bestuur is bevoegd om gedurende een periode van vijf (5) jaar te rekenen van de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de akte van statutenwijziging de dato 13 mei 2022, het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen zonder dat het gecumuleerde bedrag van deze verhogingen een totaal bedrag van honderdenacht miljoen achthonderddrieënzeventigduizend driehonderdzesenzestig euro zes cent (EUR 108.873.366,06) overschrijdt. Deze bevoegdheid van de raad van bestuur kan worden hernieuwd.

Ter gelegenheid van de verhoging van het kapitaal, verwezenlijkt binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, heeft de raad van bestuur de bevoegdheid een uitgiftepremie te vragen. Indien de raad van bestuur daartoe besluit, dient deze uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weggeboekt bij een besluit van de algemene vergadering genomen op de wijze die vereist is voor de wijziging van de statuten.

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om de statuten van de vennootschap te wijzigen in overeenstemming met de kapitaalverhoging die binnen het kader van het toegestaan kapitaal werd beslist.

Deze bevoegdheid van de raad van bestuur geldt voor kapitaalverhogingen door inbreng in geld of in natura, door omzetting van reserves, met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen. Aan de raad van bestuur wordt de bevoegdheid toegekend om binnen de perken van het toegestane kapitaal over te gaan tot de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

De raad van bestuur is, in het kader van het toegestaan kapitaal, bevoegd om in het belang van de vennootschap en mits eerbiediging van de toepasselijke wetgeving het voorkeurrecht dat de wet aan de aandeelhouders toekent, te beperken of uit te sluiten. De raad van bestuur is bevoegd om, mits eerbiediging van de toepasselijke wetgeving, het voorkeurrecht dat de wet aan de aandeelhouders toekent, te beperken of uit te sluiten ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan leden van het personeel van de vennootschap of haar dochtervennootschappen.

Indien de effecten van de vennootschap het voorwerp uitmaken van een openbare overnamebod, mag de raad van bestuur gebruik maken van de techniek van het toegestane kapitaal als verweermiddel zo de ontvangst van de mededeling van de FSMA (de "Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten" hetzij "Financial Services and Markets Authority") van het openbaar overnamebod binnen de termijn van drie (3) jaar te rekenen vanaf 13 mei 2022 valt en voor zover a) de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging vanaf hun uitgifte volledig volgestort zijn; b) de uitgifteprijs van de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet minder bedraagt dan de prijs van het bod; en c) het aantal aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet meer bedraagt dan een tiende van de voor de kapitaalverhoging uitgegeven aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen."

Deze machtiging, beslist door de buitengewone algemene vergadering van 13 mei 2022, werd op 23 mei 2022 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, en werd toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De Raad van bestuur heeft sinds 13 mei 2022 nog geen gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen. Bijgevolg is momenteel nog 108.873.366,06 EUR beschikbaar onder het toegestaan kapitaal.

2.1.1.2. Overige kenmerken van de Aanbieding

De inschrijvingsperiode zal in principe beginnen op 17 november 2022 en eindigen op 24 november 2022 (om 16.00 uur) (de "**Inschrijvingsperiode voor Voorkeurrechten**").

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm, met uitzondering van de bestaande aandeelhouders die aandelen op naam houden, die Nieuwe Aandelen op naam zullen ontvangen.

2.1.1.3. Vaststelling van de uitgifteprijs

De Nieuwe Aandelen zullen naar verwachting worden uitgegeven aan een uitgifteprijs tussen EUR 30,00 en EUR 74,30, waarbij de definitieve uitgifteprijs zal worden vastgesteld door de raad van bestuur (of zijn gevolmachtigden) in overleg met de Global Coordinators op of rond 15 november 2022. De uitgifteprijs zal in elk geval niet lager zijn dan de huidige fractiewaarde per aandeel van ca. EUR 4,99 (afgerond naar boven).

De uitgifteprijs per Nieuw Aandeel wordt ten belope van de fractiewaarde geboekt op de rekening "kapitaal". Het saldo van de uitgifteprijs per Nieuw Aandeel boven de fractiewaarde wordt geboekt op een afzonderlijke rekening onder het eigen vermogen op het passief van de balans.

2.1.1.4. Bedrag van de Aanbieding

Het maximale aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding zal worden vastgelegd op 10 000 000, (of 45,80%, afgerond naar boven) van het huidige aantal aandelen van de Vennootschap toegelaten tot de handel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (i.e. 21 833 050).

Bijgevolg zal het maximaal bedrag van de Aanbieding, in de hypothetische veronderstelling dat de uitgifteprijs gelijk zou zijn aan 30,00 EUR per Nieuw Aandeel, gelijk zijn aan 300 000 000,00 EUR.

Bijgevolg zou het bedrag van de Kapitaalverhoging in het geval dat op alle Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven EUR 49.900.000,00 bedragen en het bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de uitgifteprijs per Nieuw Aandeel en de fractiewaarde per aandeel, vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen, zal worden geboekt op een afzonderlijke rekening onder het eigen vermogen op het passief van de balans. Het werkelijke bedrag van de Kapitaalverhoging en de overeenkomstige uitgiftepremie zullen echter afhangen van de definitieve uitgifteprijs en het aantal Nieuwe Aandelen dat effectief wordt uitgegeven.

De raad van bestuur kan overgaan tot de Kapitaalverhoging voor een lager bedrag. Er is geen minimumbedrag vastgesteld voor de Aanbieding.

2.1.1.5. Kenmerken van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen geen nominale waarde hebben en zullen eenzelfde fractie van het kapitaal vertegenwoordigen als de bestaande aandelen van de Vennootschap.

De Nieuwe Aandelen zullen dezelfde rechten en verplichtingen hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap en delen evenredig in het resultaat van de Vennootschap. Voor alle duidelijkheid, delen de Nieuwe Aandelen samen met de bestaande aandelen van de Vennootschap in een eventueel dividend dat op de eerstvolgende gewone algemene vergadering zou worden goedgekeurd.

2.2. Opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders – Verantwoording

2.2.1. Opheffing van het wettelijk voorkeurrecht

De raad van bestuur zal, binnen de hierboven beschreven machtiging van het toegestaan kapitaal, beslissen om overeenkomstig artikel 7:191 WvV het voorkeurrecht op te heffen.

Deze beslissingen van de raad van bestuur hebben tot doel de Global Coordinators in staat te stellen de Aanbieding gedeeltelijk bij wijze van *accelerated bookbuilding* (versnelde private plaatsing) te laten plaatsvinden.

2.2.2. Verantwoording

De voordelen die de raad van bestuur ziet in de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en toekenning van een extralegaal voorkeurrecht worden opgesomd in het Verslag RvB:

"De raad van bestuur heeft de intentie om het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen in het kader van de Kapitaalverhoging, overeenkomstig artikel 7:191 van het WvV. Aan de bestaande aandeelhouders wordt echter een extralegaal voorkeurrecht toegekend voor elk aandeel dat zij in de Vennootschap aanhouden (elk een "Voorkeurrecht", collectief de "Voorkeurrechten"), dat hen het recht geeft in te schrijven op Nieuwe Aandelen volgens de inschrijvingsverhouding (zoals uiteengezet in afdeling **Error! Reference source not found.** van dit verslag) en aan de uitgifteprijs (zoals uiteengezet in afdeling **Error! Reference source not found.** van dit verslag). De toekenning van de Voorkeurrechten wordt meer in detail beschreven in afdeling **Error! Reference source not found.** van dit verslag.

In de praktijk verschilt het Voorkeurrecht niet wezenlijk van het wettelijk voorkeurrecht. De belangrijkste specifieke kenmerken van het Voorkeurrecht in vergelijking met het wettelijk voorkeurrecht worden hieronder uiteengezet. Door gebruik te maken van een extralegaal voorkeurrecht:

- kan de inschrijvingsperiode korter zijn dan de wettelijke minimumtermijn van 15 kalenderdagen;
- is het niet nodig artikel 7:189 van het WvV toe te passen, dat vereist dat de opening van de inschrijvingsperiode ten minste acht dagen vóór de opening van de aanbidding in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in de pers wordt aangekondigd.

Deze elementen maken een grotere flexibiliteit mogelijk bij de organisatie van de Kapitaalverhoging, aangezien de uitvoering van dit soort transacties op de financiële markten gepaard gaat met complexe organisatorische beperkingen. De belangen van de bestaande aandeelhouders worden beschermd door de toekenning van Voorkeurrechten, waardoor zij hun procentueel aandeelhouderschap in de Vennootschap op dezelfde wijze kunnen aanhouden als met de wettelijke voorkeurrechten.

Bijgevolg is de raad van bestuur van oordeel dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en de toekenning van het extralegale voorkeurrecht in het kader van de Kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap is."

De voordelen die de raad van bestuur ziet in de Kapitaalverhoging worden tevens opgesomd in het Verslag RvB:

"De raad van bestuur meent dat de Kapitaalverhoging wenselijk is om de aankoop van nieuwe ontwikkelingsgronden en de ontwikkeling van nieuwe projecten verder te financieren.

De Vennootschap is voornemens om de netto-opbrengsten van de Kapitaalverhoging in de eerste plaats te gebruiken om de ontwikkeling van nieuwe projecten op ontwikkelingsgronden in bestaande en nieuwe markten verder te financieren, en meer bepaald, de volgende projecten met een looptijd van meerdere jaren:

- Rouen, Frankrijk : EUR 100.000.000,00 voor een totale huuroppervlakte van 154.000 m²;
- Leipzig, Duitsland: EUR 150.000.000,00 voor een totale huuroppervlakte van 210.000 m²; en
- Ehrenfeld, Oostenrijk: EUR 50.000.000,00 voor een totale huuroppervlakte van 80.000 m².

De raad van bestuur is daarom van oordeel dat de Kapitaalverhoging de behoefte aan bijkomende middelen van de Vennootschap voor de hierboven uiteengezette doeleinden verzoent met de belangen van haar bestaande aandeelhouders."

2.3. Financiële gevolgen van de operatie voor de bestaande aandeelhouders

De Kapitaalverhoging zal ertoe leiden dat de bestaande aandeelhouders:

- een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht, in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) zullen ondergaan, in de hierna beschreven verhoudingen; en
- worden blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien het risico bestaat dat de uitgifteprijs lager zal liggen dan de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat tijdstip.

Het is op dit moment onmogelijk om de exacte verwateringseffecten en de exacte verhoging van het eigen vermogen die zouden worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging te berekenen aangezien er op datum van dit verslag een aantal onbekende factoren zijn, zoals (i) het totaal aantal Nieuwe Aandelen dat wordt uitgegeven, (ii) de uitgifteprijs waaraan wordt ingeschreven op de Nieuwe Aandelen en (iii) het totaal bedrag van de Kapitaalverhoging.

Om de bestaande aandeelhouders desalniettemin zo goed mogelijk te informeren over de mogelijke gevolgen van de Kapitaalverhoging en de opheffing van het voorkeurrecht op hun vermogens- en lidmaatschapsrechten, worden de mogelijke financiële gevolgen en verwateringseffecten van de Kapitaalverhoging bij wijze van voorbeeld geïllustreerd in de onderstaande tabellen. Deze indicatieve tabellen zijn gebaseerd op de volgende hypothetische veronderstellingen:

- 1) uitgifte en plaatsing van alle 10 000 000 Nieuwe Aandelen;
- 2) uitgifteprijs van 30,00 EUR per Nieuw Aandeel; en
- 3) totaal bedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremie) van EUR 49 900 000,00; en
- 4) totaal bedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) van EUR 300 000 000,00.

2.3.1. Maximale verwatering van stemrechten en liquidatie- en dividendrechten

De onderstaande indicatieve tabel toont de maximale verwatering van de stemrechten en van de liquidatie- en dividendrechten van de bestaande aandeelhouders als gevolg van de Kapitaalverhoging, op basis van de hypothetische veronderstellingen zoals hierboven uiteengezet.

Huidig aantal aandelen	21.833.050
Huidig aantal stemrechten	33.497.782
Aantal Nieuwe Aandelen	10.000.000
Aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	31.833.050
Aantal stemrechten na de Kapitaalverhoging	43.497.782
Verwatering van de bestaande aandeelhouders (t.o.v. het aantal aandelen)	31,41%
Verwatering van de bestaande aandeelhouders (t.o.v. het aantal stemrechten)	22,99%

2.3.2. Financiële verwatering

De onderstaande indicatieve tabel toont de mogelijke financiële verwatering van de bestaande aandeelhouders ten gevolge van de Kapitaalverhoging, op basis van de hypothetische veronderstellingen zoals hierboven

uiteengezet. Deze tabel is verder gebaseerd op een marktkapitalisatie van de Vennootschap van EUR 1.622.195.615,00 (op basis van de slotkoers van EUR 74,30 van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels op 9 november 2022) en gaat ervan uit dat de marktkapitalisatie uitsluitend verhoogt met het totaal bedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie).

Huidig aantal aandelen	21.833.050
Marktkapitalisatie voor de Kapitaalverhoging (in EUR)	1.622.195.615,00
Marktkapitalisatie per aandeel voor de Kapitaalverhoging (in EUR)	74,30
Aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	31.833.050
Totaal bedrag van de Kapitaalverhoging inclusief uitgiftepremie (in EUR)	300.000.000,00
Marktkapitalisatie na de Kapitaalverhoging (in EUR)	1.922.195.615,00
Marktkapitalisatie per aandeel na de Kapitaalverhoging (in EUR)	60,38
Verwatering van de bestaande aandeelhouders	23,05%

2.3.3. Effect van de Kapitaalverhoging op het eigen vermogen van de Vennootschap

De onderstaande indicatieve tabel toont de mogelijke impact van de Kapitaalverhoging op het eigen vermogen van de Vennootschap en de eigenvermogenswaarde per aandeel, op basis van de hypothetische veronderstellingen zoals hierboven uiteengezet.

Huidig aantal aandelen	21.833.050
Eigen vermogen voor de Kapitaalverhoging (in EUR)	2.179.146.320,68
Eigen vermogenswaarde per aandeel voor de Kapitaalverhoging (in EUR)	99,81
Aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	31.833.050
Totaal bedrag van de Kapitaalverhoging inclusief uitgiftepremie (in EUR)	300.000.000,00
Eigen vermogen na de Kapitaalverhoging (in EUR)	2.479.146.320,68
Eigen vermogenswaarde per aandeel na de Kapitaalverhoging (in EUR)	77,88

3. Besluit

Als besluit van onze opdracht in het kader van artikel 7:179 io. 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verklaren wij dat niets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens vervat in het verslag opgesteld door het bestuursorgaan van VGP NV in het kader van de geplande kapitaalverhoging van 14 november 2022, van materieel belang zijnde inconsistenties zouden bevatten ten opzichte van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Dit verslag werd opgesteld ter attentie van de raad van bestuur van VGP NV in het kader van de geplande kapitaalverhoging van 14 november 2022 en per ultimo de aandeelhouders. Dit verslag dient neergelegd en bekendgemaakt te worden conform artikel 2:8 en 2:14, 4^o van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Antwerpen, 14 november 2022

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited