



VGP Beursintroductie

Inleiding tot VGP

- **Vastgoedgroep** gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van **semi-industrieel vastgoed**
- Geconcentreerd op de aankoop van strategisch gelegen terreinen in de **Centraal-Europese regio en Duitsland** met het oog op de ontwikkeling van **kwalitatief hoogstaande gebouwen** die achteraf door middel van **langlopende huurcontracten** worden verhuurd aan **gerenommeerde klanten**
- “**Ontwikkel-en-houd**”-strategie van kwaliteitsvol semi-industrieel vastgoed met een **hoge graad van standaardisering**
- **Ervaren in-house team** dat een **volledig geïntegreerd ondernemingsmodel** mogelijk maakt
- **Geografisch gediversifieerde grondenbank van 2.334.171 m²** om de **verdere ontwikkeling te verzekeren** (1.815.158 m² in de Tsjechische Republiek en uitbreiding naar Slowakije, Hongarije en Letland)

Mijlpalen

- **1998** Start van de VGP-groep en start van de coördinatie en bouw van commerciële en semi-industriële gebouwen voor rekening van derden
- **2002** Start van de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille met als eerste ontwikkelingen Blue Park, Green Park en Green Tower
- **2005-2006** Aankoop van de terreinen, verkrijging van vergunningen en investering in de infrastructuur voor het VGP-bedrijvenpark in Praag-Horní Počernice, met een totale oppervlakte van 73 ha en bouwvergunningen voor meer dan 250.000 m²
- **2006** Start van de bouw van het VGP-bedrijvenpark Praag-Horní Počernice en regionale uitbreiding in de Tsjechische Republiek
- **2007** Uitbreiding doorheen de Centraal-Europese regio met de aankoop van terreinen in Slowakije, Hongarije en Letland en lopende onderhandelingen betreffende diverse andere locaties in de Centraal-Europese regio
- **2007** **Beursintroductie van VGP**

De vastgoedportefeuille van VGP



Op 30 juni 2007 bedroeg de reële waarde (*fair value*) van de VGP-portefeuille € 202,9 miljoen. De afgewerkte gebouwen in de VGP-portefeuille hebben op 30 juni 2007 een bezettingsgraad van 100%.

De gewogen gemiddelde looptijd van de toegezegde huurovereenkomsten bedroeg op 31 augustus 2007 6,3 jaar. De toegezegde huurovereenkomsten hebben het volgende vervalprofiel:

<u>Vervaldag van de toegezegde huurovereenkomsten</u>	<u><1 jaar</u>	<u>1-2 jaar</u>	<u>>2-5 jaar</u>	<u>>5-10 jaar</u>
% van huurinkomsten op jaarbasis	4%	3%	55%	38%

Opmerking: Dit is een publicitaire mededeling. Alvorens op de Aangeboden Aandelen in te schrijven, dienen de beleggers het prospectus te lezen. De beleggers worden geacht zorgvuldig de risicofactoren te hebben gelezen die in het begin van het prospectus worden beschreven. Het prospectus zal in België kosteloos ter beschikking worden gesteld bij het KBC-telecenter op het telefoonnummer 03 283 29 70 en bij het contactcentrum van ING België op het telefoonnummer 02 464 60 01. Onder bepaalde voorwaarden zullen het Engelse prospectus en de samenvattingen in het Nederlands, Frans en het Tsjechisch ook beschikbaar zijn op het internet op de volgende websites: www.vgpparks.eu, www.kbcsecurities.be, www.kbc.be, www.bolero.be, www.ing.be en www.patria-direct.cz.

Overzicht van enkele huurders en toekomstige huurders die hebben toegezegd

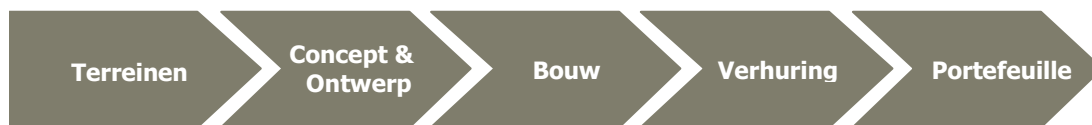


Een gefocuste bedrijfsstrategie

- Grondenbank van **strategisch gelegen terreinen**
- Een speler die enkel is toegespitst op **kwalitatief hoogstaand en gestandaardiseerd semi-industrieel vastgoed**
- **Ontwikkel-en-houdstrategie**
- **In-house competenties** die een **volledig geïntegreerd ondernemingsmodel** mogelijk maken
- Focus op de ontwikkeling van **bedrijvenparken** om schaalvoordelen te verwezenlijken
- Aanzienlijke **grondenbank** die een **verdere uitbouw van de portefeuille** verzekert

Bestendige groei en waardecreatie voor beleggers

Een volledig geïntegreerd ondernemingsmodel



VGP beschikt over een *in-house* team dat alle stappen van het volledig geïntegreerde ondernemingsmodel beheert:

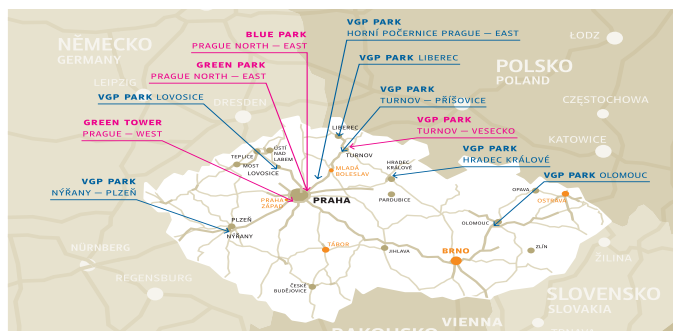
- de identificatie en aankoop van het terrein
- de uitwerking en het ontwerp van het project
- het toezicht op de bouwwerkzaamheden
- de contacten met potentiële huurders
- het *facility management* van haar eigen vastgoedportefeuille

Expansiestrategie van VGP

Tsjechische Republiek

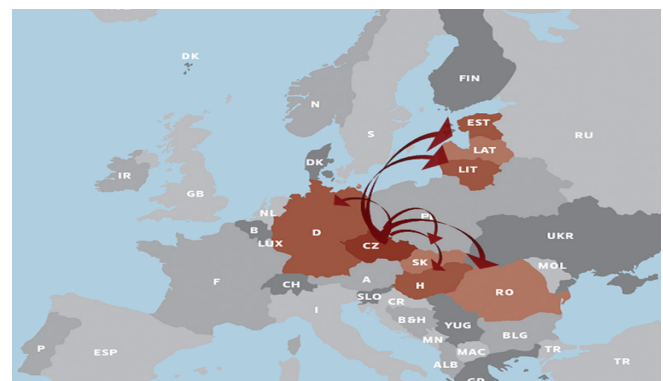
De groep steunt op haar sterke positie in Praag om zich verder uit te breiden in andere Tsjechische regionale steden.

- Afgewerkte parken
- Parken in aanbouw
- Waar VGP wenst actief te zijn



Centraal-Europese regio en Duitsland

Op basis van haar track record exporteert VGP het Tsjechische ondernemingsmodel naar andere snelgroeiende landen in de Centraal-Europese regio en naar Duitsland.



VGP wil een toonaangevende gespecialiseerde ontwikkelaar worden met een kwaliteitsportefeuille van semi-industrieel vastgoed in de Centraal-Europese regio en Duitsland

Waarom beleggen in VGP?

- Gefocuste vastgoedgroep**, gespecialiseerd in zowel de ontwikkeling als het beheer van een portefeuille van **kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed op toplocaties**, gegroepeerd in **bedrijvenparken**, in **volle eigendom**.
- Sterke geografische aanwezigheid op **aantrekkelijke groeimarkten** (Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije en Letland) met een **verdere expansie** naar andere landen van de **Centraal-Europese regio en naar Duitsland**.
- Geografisch gediversifieerde grondenbank** van 2.334.171 m² om de **verdere ontwikkeling te verzekeren** van haar portefeuille van kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed.
- Ervaren in-house team** van medewerkers met de bekwaamheden en deskundigheid om een **volledig geïntegreerd ondernemingsmodel** mogelijk te maken.
- Sterke track record:**
 - Reële waarde** van de VGP-portefeuille bedraagt **€ 202,9 miljoen** op 30 juni 2007
 - Toegezegde huurovereenkomsten** op jaarbasis voor **> € 11 miljoen** op 31 augustus 2007
 - Totale bezettingsgraad** van de afgewerkte gebouwen van **100%** op 30 juni 2007
 - Top-3 positie in de Tsjechische Republiek**
- Sterke focus op het **creëren van aandeelhouderswaarde en de duurzaamheid op lange termijn van haar activa** (hoge kwaliteit, gestandaardiseerde activa, toplocaties).

Financiële kerngegevens van VGP

Balans – geauditeerd

(Alle bedragen in '000 EUR)

	Jaar afgesloten op			6 maand afgesloten
	31 dec-04	31 dec-05	31 dec-06	30 jun-07*
Vastgoedbeleggingen	7.531	58.288	96.146	139.540
Projectontwikkelingen	7.076	1.413	6.955	11.112
Overige activa	329	227	375	534
Totaal vaste activa	14.936	59.928	103.476	151.186
Handels- en andere vorderingen	1.100	613	3.636	5.111
Liquiditeiten	1.296	23.396	2.528	11.187
Totaal vlottende activa	2.396	24.009	6.164	16.298
TOTAAL ACTIVA	17.332	83.937	109.640	167.484

* Cijfers op 30 juni op basis van de pro forma geconsolideerde gegevens van VGP NV

Historische waardecreatie

(Alle bedragen in '000 EUR)

	Jaar afgesloten op			6 maand afgesloten
	31 dec-04	31 dec-05	31 dec-06	30 jun-07
Reële waarde ("RW") vaste activa	7.531	58.288	96.146	139.540
Aanschaffingswaarde ("AFW")	3.507	32.284	53.118	73.029
Variatie in RW vastgoedportefeuille	4.024	26.004	43.028	66.511
Waardecreatie	926	21.980	17.024	23.483
% van de AFW van de periode	26%	76%	82%	118%
% van de totale AFW	115%	81%	81%	91%

De sterke groei geeft de stijging weer van de afgewerkte projecten in de portefeuille

Winst- en verliesrekening – geauditeerd

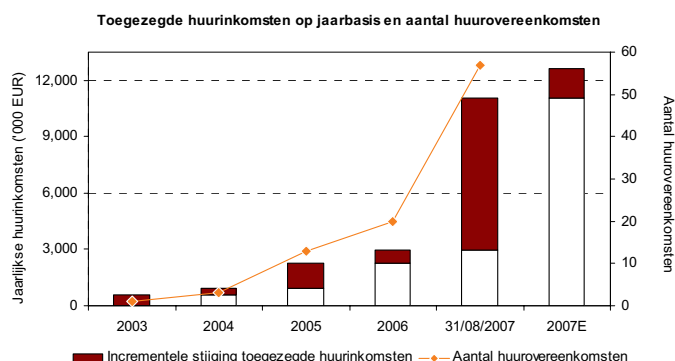
(Alle bedragen in '000 EUR)

	Jaar afgesloten op			6 maand afgesloten	
	31 dec-04	31 dec-05	31 dec-06	30 jun-06	30 jun-07*
Nettohuur- en gerelateerde inkomsten	363	1.732	1.875	942	1.688
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	926	21.980	17.024	8.186	23.483
Netto overige inkomsten / (uitgaven)	1	420	(100)	(174)	246
Netto bedrijfsresultaat voor netto fin. kosten	1.290	24.132	18.799	8.954	25.417
Netto financiële kosten	(756)	(1.495)	(803)	279	844
Winst voor belastingen	534	22.638	17.996	9.233	26.261
Nettowinst over de periode	409	17.275	13.747	6.984	19.886

* Cijfers op 30 juni op basis van de pro forma geconsolideerde gegevens van VGP NV

- In de loop van 2006 startte VGP met de bouw van de Praag-Horní Počernice site.
- Nettohuur en andere huurinkomsten voor het halfjaar dat eindigde op 30 juni 2007, steeg met 79,2%, in vergelijking met dezelfde periode in 2006, van EUR 0,9 miljoen tot EUR 1,7 miljoen.
- Nettowinst voor het halfjaar dat eindigde op 30 juni 2007 bedroeg EUR 19,9 miljoen, tegenover EUR 7,0 miljoen voor de overeenkomstige periode in 2006.
- Sterke track record inzake waardecreatie.

Vooruitzichten: sterke stijging van de huurinkomsten op jaarbasis



- Op 31 augustus 2007 vertegenwoordigden de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis € 11 miljoen en verwacht wordt dat deze tegen eind 2007 meer dan € 12 miljoen zullen bedragen.
- De grafiek toont de evolutie van:
 - de huurinkomsten op jaarbasis voor de jaren 2003 tot 2006
 - de toegezegde huurinkomsten op jaarbasis op 31 augustus 2007 en verwacht op 31 december 2007
 - het totaal aantal afgesloten huurovereenkomsten voor dezelfde periode

Modaliteiten van het Aanbod

De woorden die hierna met een hoofdletter worden geschreven, hebben de betekenis zoals gedefinieerd in het Prospectus.

- Aanbod:** Het Aanbod bestaat uit een openbaar aanbod tot inschrijving op nieuwe aandelen met VVPR-strips in België en in de Tsjechische Republiek en uit een private plaatsing bij institutionele beleggers in bepaalde landen binnen de Economische Europese Ruimte en Zwitserland.
- Intekenperiode:** Van 21 november tot 5 december (16.00 u. CET), behoudens vervroegde afsluiting die mogelijk is vanaf 28 november 2007 (16.00 u. CET). Aanvragen die ten laatste op 28 november 2007 worden ingediend, genieten een bevoorrechte toewijzing.
- Toewijzing:** Het is de bedoeling maximaal 40% van de Aangeboden Aandelen (exclusief de Overtoewijzingsoptie) aan te bieden aan retail beleggers. In geval van overinschrijving door retail of institutionele beleggers kan dit aandeel worden gewijzigd, op voorwaarde dat minimum 10% van de Aangeboden Aandelen die in België worden toegewezen, worden toegewezen aan retail beleggers in overeenstemming met het Belgisch koninklijk besluit van 17 mei 2007 betreffende de primaire marktpraktijken.
- In geval van overinschrijving zal de vraag vanwege beleggers worden verminderd. De toewijzing aan de retail beleggers zal gebeuren op basis van objectieve criteria, zoals onder andere de preferentiële toewijzing aan orders van retail beleggers die ten laatste op 28 november 2007 16 uur CET werden ontvangen, of die rechtstreeks werden ingediend bij KBC Securities, KBC Bank, ING België, CBC Banque, Patria, Patria Direct en CSOB. De toewijzing aan institutionele beleggers zal afhankelijk worden gesteld van de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het orderboek.
- Intekenprijs:** De Intekenprijs is uitgedrukt in EUR en is dezelfde voor alle - retail en institutionele - beleggers. De Intekenprijs zal worden bepaald op basis van een boekbuildingprocedure tijdens de Intekenperiode en binnen de vooraf bepaalde prijsvork. Enkel institutionele beleggers kunnen deelnemen aan de boekbuilding.
- Resultaat van het Aanbod:** De Intekenprijs, het totale aantal Aangeboden Aandelen dat werd toegewezen aan retail beleggers en aan institutionele beleggers, inclusief overtoewijzingen, de toewijzings sleutel voor de retail beleggers en de (eventuele) overinschrijving zullen worden gepubliceerd in de financiële pers in België en in de Tsjechische Republiek op of omstreeks 7 december, behoudens vervroegde afsluiting.
- Betaling en levering:** De betaling en de levering van de Aangeboden Aandelen wordt verwacht op of omstreeks 11 december 2007, zijnde de derde Bankwerkdag na de toewijzing. Alle Aangeboden Aandelen dienen volledig te worden betaald in EUR.
- Belastingen:** In België is geen beurstaks verschuldigd op de inschrijving op Nieuwe Aandelen. In de Tsjechische Republiek wordt geen beurstaks geheven.
- Notering:** Er werd een aanvraag ingediend om de Aandelen en de VVPR strips toe te laten tot de Eurolist by Euronext Brussels, en de Aandelen tot de Main Market van de Prague Stock Exchange, met dien verstande dat tot op de Afsluitingsdatum de Aandelen en de VVPR-strips voorwaardelijk zullen worden genoteerd en verhandeld ("if-and-when-issued-and-delivered-basis"). Verwacht wordt dat deze voorwaardelijke notering en verhandeling zal plaatshebben op of rond 7 december 2007, zijnde de eerste handelsdag na de toewijzing.
- Beleggers die vóór de Afsluitingsdatum in de Aandelen en/of de VVPR-strips handelen, ongeacht of deze transacties worden gedaan op Eurolist by Euronext Brussels dan wel op de Main Market van de Prague Stock Exchange, moeten er rekening mee houden dat de levering van de Aangeboden Aandelen (i) misschien niet zal plaatshebben op 11 december 2007, of (ii) misschien zelfs helemaal niet indien bepaalde voorwaarden of gebeurtenissen waaraan in de *underwriting*-overeenkomst wordt gerefereerd, niet worden nagekomen of worden opgegeven, worden uitgesteld of zich niet voordoen op of vóór die datum. Euronext Brussels en de Prague Stock Exchange hebben te kennen gegeven dat zij alle transacties in de Aangeboden Aandelen zullen annuleren indien het Aanbod niet wordt afgesloten en de officiële verhandeling niet is begonnen.
- Deelneming in de resultaten:** De Aandelen participeren in de resultaten van de Vennootschap vanaf de eerste dag van het lopende boekjaar dat eindigt op 31 december 2007. De Vennootschap beoogt dividenden uit te keren op regelmatige basis. De toekenning, betaling en het bedrag van de dividenden zullen afhangen van de resultaten van de Groep, haar financiële situatie, haar kapitaalbehoeften, de toekomstperspectieven, en andere factoren die op dat ogenblik relevant zullen worden geacht.
- De Groep bouwt een aanzienlijke vastgoedportefeuille uit en bevindt zich in een sterke groeifase. De Vennootschap zal starten met dividenduitkeringen op het ogenblik dat haar vastgoedportefeuille voldoende hoge huurinkomsten zal genereren om een langetermijndividendpolitiek te voeren. De Vennootschap heeft de intentie om het grootste deel van haar huurinkomsten, na aftrek van operationele en financiële kosten, uit te keren. Het management verwacht dat het eerste dividend betaalbaar zal worden gesteld in de loop van 2009.
- Lock-up:** VGP NV en de Bestaande Aandeelhouders zullen een *lock-up* overeenkomst sluiten met de *Underwriters* (onderhevig aan de normale gangbare uitzonderingen) voor een periode van ten minste 365 dagen na Afsluiting van het Aanbod.
- Risico's betreffende het Aanbod:** Elke belegging in aandelen houdt risico's in. De beleggers worden verzocht de sectie "Risicofactoren" te lezen in het Prospectus dat werd goedgekeurd door de CBFA. De beleggers moeten er mee rekening houden dat het Aanbod kan worden uitgesteld, niet kan plaatshebben of dat de aandelen misschien niet zullen worden geleverd wegens de marktomstandigheden of indien dit bij de wet wordt vereist.
- Prospectus:** Het Prospectus zal kosteloos ter beschikking van de beleggers worden gesteld op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap en kan in België zonder kosten worden aangevraagd op het KBC-telecenter op het telefoonnummer 03 283 29 70 en op het contactcentrum van ING België op het telefoonnummer 02 464 60 01. Onder bepaalde voorwaarden zullen het Engelse Prospectus en de samenvattingen in het Nederlands, Frans en Tsjechisch ook beschikbaar zijn op het internet op de volgende websites: www.vgpparks.eu, www.kbcsecurities.be, www.kbc.be, www.bolero.be, www.ing.be en www.patria-direct.cz.
- Disclaimer:** Deze informatie mag niet rechtstreeks of onrechtstreeks worden verdeeld in de Verenigde Staten (met inbegrip van het territorium en bezittingen, elke staat van de Verenigde Staten en het District Columbia). Deze informatie is of vormt geen deel van een aanbod of een verzoek om in de Verenigde Staten effecten te kopen of daarop in te schrijven. De Aandelen werden en zullen niet worden geregistreerd krachtens de Amerikaanse *Securities Act* van 1933 (de "*Securities Act*"). De Aandelen mogen in de Verenigde Staten niet worden aangeboden of verkocht, of aan of voor rekening of ten bate van Amerikaanse personen (zoals deze term is gedefinieerd in Reglement S krachtens de *Securities Act*), tenzij overeenkomstig een vrijstelling van de registratievereisten van de *Securities Act*. Buiten België en de Tsjechische Republiek zal er geen openbaar aanbod van effecten zijn.

Contactgegevens VGP NV

Maatschappelijke zetel	Greenland-Burgemeester Etienne Demunterlaan 5 1090 Brussel-Jette, België
Website	www.vgpparks.eu
Investor relations	Dirk Stoop, CFO, dirk.stoop@vgpparks.eu