

FINANCIËLE RESULTATEN PER 31 DECEMBER 2007

STIJGING VAN DE HUURINKOMSTEN MET 141,6% TOT EUR 5,6 MILJOEN

STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 118,4% TOT EUR 225,2 MILJOEN

STIJGING VAN DE NETTOWINST MET 165,0% TOT EUR 36,4 MILJOEN

Samenvatting van de financiële resultaten

- Stijging van de bruto huurinkomsten met 141,6% (+ EUR 3,2 miljoen) tot EUR 5,6 miljoen
- Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot EUR 15,0 miljoen
- Stijging van de vastgoedportefeuille met 118,4% (+ EUR 122,1 miljoen) tot EUR 225,2 miljoen
- Stijging van de nettowinst over de periode met 165,0% (+ EUR 22,7 miljoen) tot EUR 36,4 miljoen
- Stijging van de winst per aandeel met 113,0% tot EUR 1,96

Op 19 maart 2008 kondigt de VGP N.V. ("VGP") haar geconsolideerde financiële resultaten aan voor de periode eindigend op 31 december 2007.

Het jaar 2007 was een recordjaar voor de groep, zowel op operationeel vlak als op het vlak van de financiële resultaten alsmede vanuit een oogpunt van de evolutie van de vastgoedportefeuille. Bovendien is de groep dankzij de succesvolle beursintroductie ("IPO") - met inbegrip van de uitoefening van de overtoewijzingsoptie - op het einde van december 2007, nu uitstekend gepositioneerd om op sterke fundamenten de toekomstige ontwikkeling en groei veilig te stellen.

Stijging van de bruto huurinkomsten met 141,6% tot EUR 5,6 miljoen

De stijging van de bruto huurinkomsten was 8,9% hoger dan de verwachte huurinkomsten vermeld in het prospectus voor de beursintroductie. Deze groei weerspiegelt de snelle ontwikkeling van de inkomstengenererende activa van de groep.

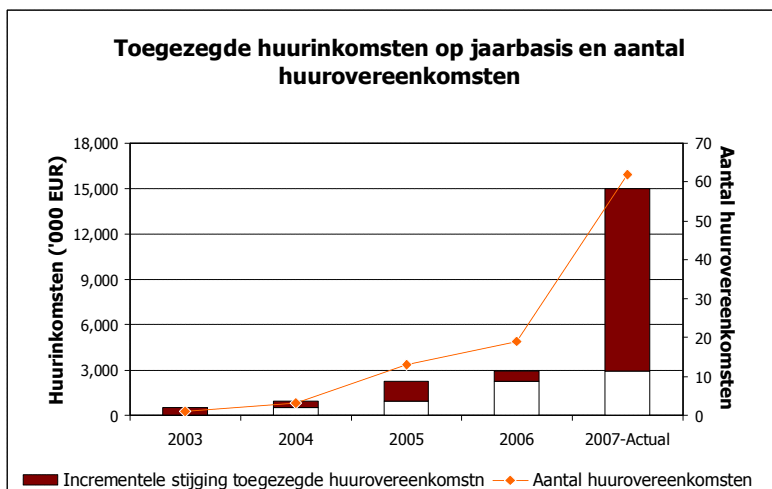
Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot EUR 15,0 miljoen

De groep kende andermaal een sterke groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis. De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden door afgesloten huurovereenkomsten en/of toekomstige huurovereenkomsten. Op het einde van december 2007 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis EUR 15,0 miljoen, wat 19% hoger was dan voorzien in het prospectus voor de beursintroductie.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 269.528 m² verhuurbare oppervlakte, wat overeenstemt met 63 huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten. De ondertekende huurovereenkomsten benadrukken de sterke prestaties van het commerciële team en de toenemende erkenning voor VGP op de markten waar de onderneming actief is.

De sterke evolutie van de toegezegde jaarlijkse huurinkomsten garandeert dat de onderneming uitstekend geplaatst is om haar huurinkomsten in de nabije toekomst aanzienlijk te verhogen en dat de groep perfect op schema zit om haar doelstelling op middellange termijn te bereiken, om met name zo snel mogelijk een dividend te kunnen uitbetalen. Ondertussen zullen alle huurinkomsten gebruikt worden om bankleningen tot het minimum te beperken en om te investeren in de toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

Tot slot steeg de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per 31 december 2007 tot 6,22 jaar, ten opzichte van 4,66 jaar op het einde van 2006.



In overeenstemming met de opmerkingen in het prospectus voor de beursintroductie, zal de Raad van Bestuur aan de aandeelhoudersvergadering voorstellen om geen dividend uit te betalen.

Stijging van de vastgoedportefeuille met 118,4% tot EUR 225,2 miljoen

De portefeuille vastgoedbeleggingen (met inbegrip van de activa in aanbouw) bleef zeer sterk groeien, van EUR 103,1 miljoen op 31 december 2006 tot EUR 225,2 miljoen op 31 december 2007. Deze groei was vooral het resultaat van de oplevering van 11 nieuwe vastgoedprojecten die 121.239 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. Als gevolg steeg de totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille op 31 december 2007 tot 176.614 m². Alle opgeleverde gebouwen zijn volledig verhuurd.

VGP breidde ook zijn grondenbank verder uit in 2007. Op het einde van december 2007 bedroeg de totale grondenbank 2.246.453 m², waarvan 1.850.173 m² in volle eigendom. De huidige ratio gronden in eigendom totaal van de gesecuriseerde gronden bedraagt nu 76%. Het resterende deel van de grondenbank zijn onder optie en word aangekocht onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vereiste vergunningen inzake ruimtelijke ordening en/of bouwvergunningen. Deze stukken grond zullen aangekocht worden in de loop van het huidige boekjaar 2008.

De huidige niet-ontwikkelde grondenbank vertegenwoordigt een potentieel van 720.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte op toplocaties geografisch verspreid in Centraal-Europa.

De totale grondenbank vertegenwoordigt 17 bedrijvenparken in 6 verschillende landen, waarvan 10 bedrijvenparken volledig voltooid waren en/of in aanbouw waren op 31 december 2007.

In 2008 zal de groep verdere inspanningen leveren voor een selectieve geografische uitbreiding van de grondenbank.

De investeringen voor het boekjaar 2007 bedroegen EUR 80,9 miljoen, ten opzichte van EUR 26,5 miljoen voor het boekjaar 2006.

Stijging van de nettowinst over de periode met 165,0% tot EUR 36,4 miljoen

De nettowinst steeg van EUR 13,7 miljoen (EUR 0,92 per aandeel) op 31 december 2006 tot EUR 36,4 miljoen (EUR 1,96 per aandeel) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2007.

Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de geconsolideerde financiële resultaten per 31 december 2007

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat steeg met 142,3%, van EUR 19,0 miljoen op 31 december 2006 tot EUR 46,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2007.

Financiële inkomsten

De financiële inkomsten voor de periode eindigend op 31 december 2007 omvatten EUR 0,4 miljoen (ten opzichte van EUR 0,1 miljoen voor 2006) aan interestinkomsten van bankdeposito's en EUR 0,5 miljoen (EUR 0,9 miljoen voor 2006) niet-gerealiseerde winsten op financiële instrumenten/renteswaps.

Financiële lasten

De financiële lasten stegen van EUR 1,7 miljoen voor het boekjaar 2006 tot EUR 4,7 miljoen voor het boekjaar 2007. De grootste oorzaak van het verschil houdt verband met de verhoging van de bank- en aandeelhoudersschulden tijdens 2007. Deze stegen immers van EUR 49,5 miljoen op 31 december 2006 tot EUR 119,4 miljoen op 31 december 2007.

Belastingen

De belastingen stegen van EUR 4,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2006 tot EUR 5,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2007. De stijging was voornamelijk te wijten aan belastinglatenties met betrekking tot de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft derhalve geen invloed op de liquide middelen. De berekende belastinglatenties omvatten de effecten (positief verschil van EUR 4,0 miljoen) van de belastingverlagingen in de Tsjechische Republiek die de komende jaren van kracht zullen worden.

Schuldgraad

Op 31 december 2007 bedroeg de verhouding netto schulden/eigen vermogen 0,52 ten opzichte van 1,09 op 31 december 2006.

VERWACHTINGEN 2008

2007 was een jaar vol uitdagingen voor VGP, niet alleen op operationeel vlak, maar ook door de beslissing om ondanks de moeilijke marktomstandigheden toch door te gaan met de notering op Euronext en de beurs van Praag.

Er werd een solide basis gelegd om de sterke groei van VGP te bestendigen en om aanzienlijke aandeelhouderswaarde te creëren. Dit gebeurde door de uitbreiding van de grondenbank, de versterking van het operationele team en het managementteam, de reorganisatie van de groepsstructuur, en de beursintroductie die in de toekomst potentiële toegang kan verlenen tot de kapitaalmarkten.

In overeenstemming met de projecties vermeld in het prospectus is VGP van plan om haar bruto huurinkomsten te verdubbelen in de loop van 2008. De vooropgestelde stijging van de huurinkomsten wordt nagenoeg volledig gegarandeerd door de huidige toegezegde huurovereenkomsten.

Daarnaast is de groep ook van plan om de verhuurbare oppervlakte van haar vastgoedportefeuille te verdubbelen.

In 2008 zal VGP, bouwactiviteiten opstarten in alle landen buiten de Tsjechische Republiek waar de groep al actief is, met name in Letland, Estland, Slowakije, Hongarije en Roemenië. In het kader van deze geografische expansie zal VGP de respectieve lokale teams verder versterken.

Tot slot zal de groep VGP in 2008 haar eerste stappen zetten in de sector van de groene energie, door rechtstreeks te investeren in zonnepanelen. Het is in de eerste plaats de bedoeling rechtstreeks energie te leveren aan onze huurders en hen een bijkomend concurrentievoordeel te bieden, terwijl VGP tegelijkertijd een aanzienlijk investeringsrendement willen realiseren.

OVER VGP

Over VGP - <http://www.vgpparks.eu>

VGP bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed en bijhorende kantoren voor eigen rekening, die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. De Groep 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 van haar eigen vastgoedportefeuille. In de Tsjechische Republiek heeft de Groep succesvolle 'sleutel-op-de-deur' projecten gerealiseerd zoals Blue Park en Green Park in Prague-Letňany en het Green Tower administratief complex in Prague-Stodůlky.

In mei 2006 startte VGP met de bouw van VGP Park Horní Počernice, een van de grootste logistieke bedrijfsparken in de Tsjechische Republiek. VGP Park Horní Počernice laat VGP toe om 350,000 m² verhuurbare oppervlakte te bouwen en biedt huurders de mogelijkheid om een verscheidenheid aan gebouwenscala van gebouwen te huren met een verhuurbare oppervlakte tussen 1,000 and 50,000 m². Deze gebouwen zijn geschikt voor logistieke doeleinden of lichte industriële activiteiten, inclusief activiteiten zoals opslag, assemblage of verpakking en bieden synergieën voor bestaande en toekomstige huurders actief in een breed gamma van economische sectoren. Het VGP Horní Počernice bedrijvenpark werd een conceptueel rolmodel voor de expansiestrategie van de Groep.

VGP

In 2006 startte VGP metom het toepassen van haar VGP park-concept uit te rollen in in verscheidene locaties in de Tsjechische Republiek en hierna in andere mid-Europese landen. De Groep is momenteel eigenaar van vastgoed in de Tsjechische Republiek, de Baltische Staten, Slowakije en Hongarije en plant volgend jaar uit te breiden naar andere landen zoals Duitsland en Roemenië.

De doelstelling van de VGP Groep is om een toonaangevende, gespecialiseerde ontwikkelaar en eigenaar te worden van semi-industrieel vastgoed in de mid-Europese regio en Duitsland.

Op 31 December 2007 beschikte VGP over een geografisch gediversifieerde grondenbank van 2,246,453 m², om de verdere expansie en ontwikkeling van haar portefeuille van kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed en bedrijvenparken te verzekeren.

Voor meer informatie:

VGP
Dirk Stoop
CFO & IR

T: +32 2 737 74 06

M: +32 473 774 227

E: dirk.stoop@vgpparks.eu

FINANCIËLE CIJFERS¹

1 GECONSOLIDEERDE RESULTAATREKENING

| Resultaatrekening | 2007 | 2006 |
|---|----------------|---------------|
| <i>In EUR '000</i> | | |
| Bruto huurinkomsten | 5.557 | 2.300 |
| Inkomsten uit dienstkosten | 1.276 | 283 |
| Lasten voor dienstkosten | (1.377) | (377) |
| Kosten voor vastgoedexploitatie | (883) | (203) |
| Netto huur- en aanverwante inkomsten | 4.573 | 2.003 |
| Netto waarderingswinst op investeringsvastgoed | 41.527 | 17.024 |
| Vastgoedresultaat | 46.100 | 19.027 |
| Administratieve kosten | (468) | (128) |
| Overige inkomsten | 249 | 40 |
| Overige kosten | (184) | (140) |
| Netto operationele winst vóór netto financieel resultaat | 45.696 | 18.799 |
| Financiële inkomsten | 973 | 991 |
| Financiële lasten | (4.824) | (1.794) |
| Netto financieel resultaat | (3.851) | (803) |
| Winst vóór belastingen | 41.846 | 17.996 |
| Belastingen | (5.417) | (4.249) |
| Winst voor de periode | 36.429 | 13.747 |
| Resultaat per aandeel | 2007 | 2006 |
| Aantal gewone aandelen | 18.583.050 | 15.000.000* |
| Basiswinst per aandeel (in €) | 1,96 | 0,92 |
| Verwaterde winst per aandeel (in €) | 1,96 | 0,92 |
| * De vermelde aandelen zijn aangepast aan de aandelensplitsing en de inbreng in natura zoals van toepassing vóór de beursintroductie. | | |

¹ De commissaris-revisor heeft bevestigd dat zijn auditprocedures, die naar behoren uitgevoerd werden, niet gewezen hebben op wezenlijke aanpassingen die zouden moeten worden aangebracht aan de boekhoudkundige informatie die meegedeeld wordt in dit persbericht.

2 GECONSOLIDEERDE BALANS

| Activa | 2007 | 2006 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>In EUR '000</i> | | |
| Immateriële activa | 9 | - |
| Vastgoedbeleggingen | 211.760 | 96.146 |
| Projectontwikkelingen | 13.411 | 6.955 |
| Materiële vaste activa | 211 | 99 |
| Vorderingen op lange termijn | - | 276 |
| Totaal vaste activa | 225.391 | 103.476 |
| Handels- en andere vorderingen | 9.276 | 3.636 |
| Liquide middelen en geldbeleggingen | 52.835 | 2.528 |
| Totaal vlottende activa | 62.111 | 6.164 |
| TOTAAL ACTIVA | 287.502 | 109.640 |

| Eigen vermogen en passiva | 2007 | 2006 |
|--|----------------|----------------|
| <i>In EUR '000</i> | | |
| Aandelenkapitaal | 62.251 | 10.969 |
| Aandelenpremie | 69 | 69 |
| Reserves | 68.494 | 32.068 |
| Eigen vermogen | 130.814 | 43.106 |
| Langlopende financiële schulden | 118.021 | 48.857 |
| Andere langlopende verplichtingen | 1.356 | 1.141 |
| Belastinglatenties | 15.070 | 9.663 |
| Totaal langlopende verplichtingen | 134.448 | 59.661 |
| Kortlopende financiële schulden | 1.397 | 656 |
| Handels- en andere schulden | 20.761 | 6.147 |
| Te betalen inkomstenbelastingen | 82 | 71 |
| Totaal kortlopende verplichtingen | 22.240 | 6.874 |
| Totaal passiva | 156.688 | 66.535 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 287.502 | 109.640 |

3 OVERZICHT VAN MUTATIES IN EIGEN VERMOGEN

| Overzicht van mutaties in eigen vermogen | Aandelen- kapitaal | Aandele n- premie | Reserves | Toewijsbaar aan aandeel- houders van VGP |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------|---|
| <i>In EUR '000</i> | | | | |
| Balans per 1 januari 2006 | 1.192 | 69 | 18.320 | 19.581 |
| Verhoging aandelenkapitaal | 9.777 | - | - | 9.777 |
| Winst boekjaar 2006 | - | - | 13.747 | 13.747 |
| Balans per 31 december 2006 | 10.969 | 69 | 32.067 | 43.106 |
| Balans per 1 januari 2007 | 10.969 | 69 | 32.067 | 43.106 |
| Verhoging aandelenkapitaal nv VGP | 175.361 | - | - | 175.361 |
| Eliminatie kapitaalverhoging – inbreng in natura | (120.620) | - | - | (120.620) |
| Uitgiftekosten kapitaalverhoging | (3.460) | - | - | (3.460) |
| Winst boekjaar 2007 | - | - | 36.429 | 36.429 |
| Balans per 31 december 2007 | 62.251 | 69 | 68.494 | 130.814 |

4 GECONSOLIDEERDE CASHFLOW

| Cashflowrekening | 2007 | 2006 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>In EUR '000</i> | | |
| <i>Cashflows uit bedrijfsactiviteiten</i> | | |
| Winst over de periode vóór belastingen | 41.846 | 17.996 |
| <i>Aanpassingen voor:</i> | | |
| Waardeverminderingen | 66 | 74 |
| Waardeveranderingen van investeringsvastgoed | (41.527) | (17.024) |
| Niet-gerealiseerde winst op financiële instrumenten | (529) | (856) |
| Betaalde netto interesten | 1.830 | 494 |
| (Winst)/Verlies op verkoop van andere activa | 184 | 140 |
| Bedrijfswinst vóór mutaties in werkkapitaal en voorzieningen | 1.870 | 824 |
| Toename/(Afname) van handels- en andere vorderingen | (5.640) | (2.301) |
| (Afname)/Toename van handels- en andere schulden | 15.635 | (8.443) |
| Liquide middelen uit bedrijfsactiviteiten | 11.865 | (9.920) |
| Betaalde interest | (2.274) | (629) |
| Ontvangen interest | 444 | 135 |
| Betaalde inkomstenbelastingen | 2 | (270) |
| Netto liquide middelen uit bedrijfsactiviteiten | 10.037 | (10.685) |
| <i>Cashflows uit investeringsactiviteiten</i> | | |
| Cashflow uit investeringsactiviteiten | (80.733) | (26.465) |
| Opbrengsten van de verkoop van vaste activa | (184) | (132) |
| Netto liquide middelen uit investeringsactiviteiten | (80.917) | (26.597) |
| <i>Cashflows uit financieringsactiviteiten</i> | | |
| Netto opbrengsten uit de uitgifte van aandelenkapitaal | 51.282 | 9.777 |
| Opbrengsten van leningen | 70.961 | 30.085 |
| Leningterugbetalingen | (1.055) | (23.448) |
| Netto liquide middelen uit financieringsactiviteiten | 121.188 | 16.414 |
| Netto toename/(afname) van liquide middelen en geldbeleggingen | 50.307 | (20.868) |
| Liquide middelen en geldbeleggingen in het begin van de periode | 2.528 | 23.396 |
| Liquide middelen en geldbeleggingen op het einde van de periode | 52.835 | 2.528 |
| Netto toename/(afname) van liquide middelen en geldbeleggingen | 50.307 | (20.868) |