



## PRIMÁRNÍ EMISE AKCIÍ - VGP NV

### Základní informace o VGP

- **Realitní skupina** se specializací na akvizice, development a správu **semiindustriálních objektů**
- Zaměření na akvizice pozemků ve strategických lokalitách ve **středoevropském regionu a v Německu** s cílem výstavby **kvalitních nemovitostí**, které budou následně pronajímány **renomovaným klientům** na základě **dlouhodobých nájemních smluv**
- **Portfolio** vybudovaných a pronajímáných kvalitních semiindustriálních objektů s **vysokým stupněm standardizace**
- **Zkušený interní tým** umožňující **plně integrovaný podnikatelský model**
- **Geograficky diverzifikovaná** banka pozemků o rozloze **2 334 171 m<sup>2</sup>** k **zajištění dalšího rozvoje** (1 815 158 m<sup>2</sup> v České republice a vstup na Slovensko, do Maďarska a Lotyšska)

### Milníky

- **1998:** Založení Skupiny VGP a zahájení koordinace a výstavby komerčních a semiindustriálních objektů pro třetí osoby
- **2002:** Zahájení vývoje vlastního portfolia s prvními projekty Blue Park, Green Park a Green Tower
- **2005-2006:** Akvizice, získání povolení a investice do infrastruktury pro VGP Park v Praze-Horních Počernicích, celkem 73 hektarů pozemků s povoleními k výstavbě na více než 250 000 m<sup>2</sup>
- **2006:** Zahájení výstavby VGP Park Praha-Horní Počernice a regionální expanze v České republice
- **2007:** Expanze do celého středoevropského regionu s akvizicí pozemků na Slovensku, v Maďarsku a Lotyšsku a pokračující jednání o několika dalších lokalitách ve středoevropském regionu
- **2007:** **Primární emise akcií VGP**

### Realitní portfolio VGP



Aactiva



Green Park



VGP Park Liberec



VGP Park H. Počernice



VGP Park H. Počernice



VGP Park H. Počernice

Ke dni 30. června 2007 činila reálná hodnota portfolia VGP 202,9 mil. EUR. Celková míra využití portfolia dokončených objektů VGP ke dni 30. června 2007 činila 100 %.

Vážený průměr doby trvání vázaných nájemních smluv ke dni 31. srpna 2007 byl 6,3 roku. Vázané nájemní smlouvy mají následující profil doby trvání:

<u>Trvání vázaných nájemních smluv</u>	<u>&lt;1 rok</u>	<u>1-2 roky</u>	<u>&gt;2-5 let</u>	<u>&gt;5-10 let</u>
% výnosů z nájmu v přepočtu na rok	4%	3%	55%	38%

**Pozn.:** Před rozhodnutím o upsání Nabízených akcií by si investoři měli přečíst celý Prospekt. Investoři by měli důkladně zvážit rizikové faktory popsané v úvodu Prospektu. Prospekt bude zpřístupněn zdarma v Belgii u KBC Telecenter na telefonním čísle +32 (0)3 283 29 70 a u Kontaktního centra ING Belgium na telefonních číslech +32 (0)2 464 60 01 (holandská verze) nebo +32 (0)2 464 60 02 (francouzská verze) nebo +32 (0)2 464 60 03 (anglická verze) a u Patria Direct v České republice na telefonním čísle +420 221 424 240. Za určitých podmínek jsou tento Prospekt v anglickém jazyce a shrnutí ve vlámsštině, francouzštině a v češtině přístupné rovněž na následujících webových stránkách: [www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu), [www.kbcsecurities.be](http://www.kbcsecurities.be), [www.kbc.be](http://www.kbc.be), [www.bolero.be](http://www.bolero.be), [www.ing.be](http://www.ing.be), [www.patria-direct.cz](http://www.patria-direct.cz). Tento dokument je reklamním oznámením.

## Přehled některých současných a budoucích nájemců



### Cílevědomá obchodní strategie

- Banka strategicky polohovaných pozemků
- Zaměření na kvalitní standardizované semiindustriální nemovitosti
- Strategie výstavby k následnému pronájmu
- Interní schopnosti umožňující plně integrovaný obchodní model
- Orientace na sdružování developerské činnosti v obchodních parcích k dosažení úspor z rozsahu
- Rozsáhlá banka pozemků zajišťující další expanzi

Dosažení udržitelného růstu a tvorby hodnoty pro investory

### Plně integrovaný podnikatelský model



VGP má interní tým, který řídí veškerou činnost plně integrovaného podnikatelského modelu:

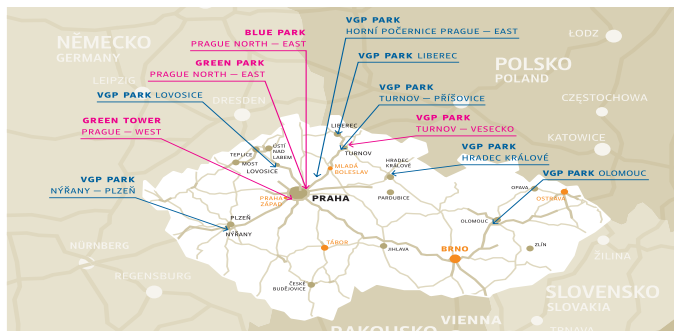
- vytipování a koupě pozemků
- koncepční vymezení a návrh projektu
- stavební dozor
- kontakty s potenciálními nájemci
- správa objektů vlastního realitního portfolia

### Expanzní strategie VGP

#### Česká republika

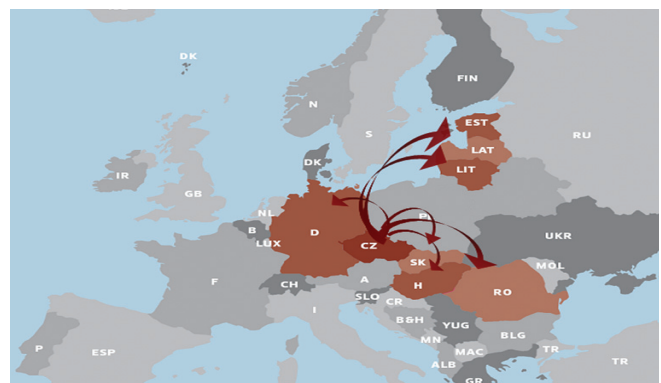
Využití silné pozice v Praze k další expanzi do ostatních českých krajských měst.

- Dokončené parky
- Parky ve výstavbě
- Kde chce VGP působit



#### Středoevropský region a Německo

Na základě předchozích zkušeností přenést svůj český podnikatelský model do ostatních rychle rostoucích zemí středoevropského regionu a do Německa.



Cílem VGP je stát se předním specializovaným developerem se silným portfoliem semiindustriálních objektů ve středoevropském regionu a v Německu

## Proč investovat do VGP?

- Cílevědomá realitní skupina** se specializací na budování a správu portfolia **prvotřídních semiindustriálních objektů** ve **výborných lokalitách**, seskupených v **obchodních parcích**, v **plném vlastnictví**.
- Silné geografické zastoupení na **atraktivních růstových trzích** (Česká republika, Slovensko, Maďarsko a Lotyšsko) a **další expanze** do ostatních zemí **středoevropského regionu a Německa**.
- Geograficky diverzifikovaná banka pozemků** o rozloze 2 334 171 m<sup>2</sup> k **zajištění dalšího rozvoje** vlastního portfolia prvotřídních semiindustriálních realitních objektů.
- Velmi zkušený tým** s interními zdroji a schopnostmi umožňujícími **plně integrovaný podnikatelský model**.
- Dosavadní výsledky:**
  - Reálná hodnota** portfolia VGP ve výši **202,9 mil. EUR** k 30. červnu 2007
  - Vázané nájemní smlouvy** v ročním objemu **více než 11 mil. EUR** k 31. srpnu 2007
  - Celková obsazenost** dostavěných budov ve výši **100 %** k 30. červnu 2007
  - 3. místo v České republice**
- Silné zaměření na tvorbu **hodnoty pro akcionáře a dlouhodobou udržitelnost** (vysoká kvalita, standardizace aktiv, výborné umístění).

## Hlavní finanční výsledky VGP

### Rozvaha

(v tis. EUR)	Rok končící			Šest měsíců do
	31-12-04	31-12-05	31-12-06	30-06-07*
	Auditováno	Auditováno	Auditováno	Auditováno
Investiční majetek	7,531	58,288	96,146	139,540
Investiční majetek ve výstavbě	7,076	1,413	6,955	11,112
Ostatní	329	227	375	534
<b>Stálá aktiva celkem</b>	<b>14,936</b>	<b>59,928</b>	<b>103,476</b>	<b>151,186</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	1,100	613	3,636	5,111
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1,296	23,396	2,528	11,187
<b>Oběžná aktiva celkem</b>	<b>2,396</b>	<b>24,009</b>	<b>6,164</b>	<b>16,298</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>17,332</b>	<b>83,937</b>	<b>109,640</b>	<b>167,484</b>

\* Údaje k 30.6.2007 jsou založeny na pro-forma konsolidovaných výkazech VGP NV

### Výsledovka

(v tis. EUR)	Rok končící			Šest měsíců do	
	31-12-04	31-12-05	31-12-06	30-06-06	30-06-07*
	Auditováno	Auditováno	Auditováno	Auditováno	Auditováno
Hrubé výnosy z pronájmu	363	1.732	1.875	942	1.688
Výnosy z přecenění investičního majetku	926	21.980	17.024	8.186	23.483
Čisté ostatní náklady / (výnosy)	1	420	(100)	(174)	246
Provozní výsledek hospodaření před čistými finančními náklady	1.290	24.132	18.799	8.954	25.417
Čisté finanční náklady	(756)	(1.495)	(803)	279	844
Zisk před daní z příjmu	534	22.638	17.996	9.233	26.261
Výsledek hospodaření za období	534	22.638	17.996	9.233	26.261

\* Údaje k 30.6.2007 jsou založeny na pro-forma konsolidovaných výkazech VGP NV.

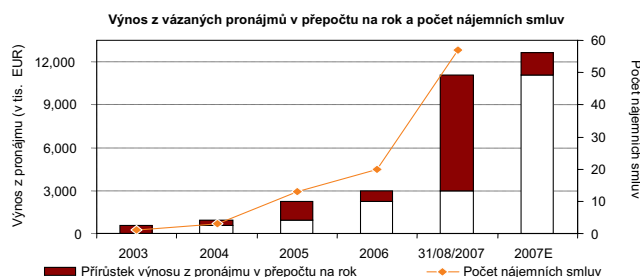
### Tvorba hodnoty v minulosti

(v tis. EUR)	Rok končící			Šest měsíců do
	31-12-04	31-12-05	31-12-06	30-06-07
Reálná hodnota ("RH") stálých aktiv	7,531	58,288	96,146	139,540
Požizovací náklady	3,507	32,284	53,118	73,029
Pohyb RH investičního majetku	4,024	26,004	43,028	66,511
<b>Tvorba hodnoty</b>	<b>926</b>	<b>21,980</b>	<b>17,024</b>	<b>23,483</b>
Jako % pořizovacích nákladů za období	26%	76%	82%	113%
Jako % úhrnných pořizovacích nákladů	115%	81%	81%	90%

Silný růst je odrazem rozšíření portfolia předaných aktiv.

- V průběhu r. 2006 zahájila VGP výstavbu v lokalitě Praha-Horní Počernice.
- Čistý výnos z pronájmu a související výnosy za 1. pololetí r. 2007 se oproti stejnému období r. 2006 zvýšily o 79,2 %, z 0,9 mil. EUR na 1,7 mil. EUR.
- Čistý zisk za 1. pololetí r. 2007 činil 19,9 mil. EUR, ve srovnání se 7,0 mil. EUR za stejné období r. 2006.
- Vynikající výsledky ve tvorbě hodnoty.

## Výhled: rychlý růst výnosů z pronájmu v přepočtu na rok



- K 31. srpnu 2007 činil objem platných vázaných nájemních smluv v přepočtu na rok více než 11 mil. EUR a předpokládá se, že na konci r. 2007 přesáhne 12 mil. EUR.
- Graf znázorňuje vývoj:
  - výnosů z pronájmu v přepočtu na rok za roky 2003 až 2006
  - výnosů z vázaných pronájmů v přepočtu na rok k 31. srpnu 2007 a pro předpokládanou pozici k 31. prosinci 2007
  - úhrnného počtu podepsaných nájemních smluv za stejné období

## Podrobné údaje o nabídce

<b>Nabídka:</b>	Nabídka sestává z veřejných nabídek v Belgii a v České republice a mezinárodního umístění u vybraných institucionálních investorů v určitých zemích v rámci Evropského hospodářského prostoru a ve Švýcarsku.
<b>Nabídkové období:</b>	Od 21. listopadu do 5. prosince (16:00 hodin středoevropského času), pokud nedojde k možné předčasné uzavírci ke dni 28. listopadu 2007 (16:00 hodin středoevropského času).
<b>Alokace:</b>	<p>Až 40 % Nabízených akcií (nepočítaje v to Opce na nadlimitní úpis) má být nabídnuto drobným investorům. V případě převisu poptávky ze strany drobných a institucionálních investorů však tento poměr může být změněn, za předpokladu, že v souladu s belgickým královským výnosem ze dne 17. května 2007, týkajícím se postupů na primárním trhu, bude z Nabízených akcií alokovaných v Belgii alokováno drobným investorům minimálně 10 %.</p> <p>V případě převisu poptávky budou požadavky investorů redukovány. Alokace drobným investorům bude provedena na základě objektivních kritérií, např. upřednostněním nabídek přijatých od drobných investorů před 16. hodinou středoevropského času dne 28. listopadu 2007 nebo objednávek podaných drobnými investory přímo KBC Securities, KBC Bank, ING, CBC Banque, Patria, Patria Direct a ČSOB. Alokace institucionálním investorům bude provedena v závislosti na kvantitativní a kvalitativní analýze objednávkové knihy.</p>
<b>Nabídková cena:</b>	Nabídková cena je uvedena v EUR a je stejná pro všechny investory, drobné i institucionální. Nabídková cena bude stanovena na základě book-buildingu v průběhu Nabídkového období, a to v rámci předem vymezeného cenového rozpětí. Book-buildingu se mohou účastnit pouze institucionální investoři.
<b>Výsledek Nabídky:</b>	Nabídková cena, celkový počet Nabízených akcií alokovaných drobným investorům a institucionálním investorům, včetně nadlimitních úpisů, alokační klíč pro drobné investory a stupeň případného převisu poptávky budou zveřejněny ve finančním tisku v Belgii a v České republice kolem 7. prosince 2007, pokud nedojde k předčasné uzavírci.
<b>Úhrada, vypořádání a předání:</b>	K úhradě a předání Nabízených akcií dojde třetí Bankovní den po alokaci, podle předpokladu kolem 11. prosince 2007. Všechny Nabízené akcie budou plně splaceny v EUR.
<b>Daně:</b>	<p>V Belgii se na úpis Nových akcií nevztahuje žádná daň z burzovních obchodů.</p> <p>V České republice se na burzovní obchody nevztahuje žádná daň.</p>
<b>Kotace:</b>	<p>Byla podána žádost o přijetí Akcií a VVPR kupónů k obchodování na hlavním trhu Eurolist by Euronext Brussels v Belgii a akcií na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha, s tím, že až do Dne realizace budou Akcie kotovány a obchodovány podmíněně. Předpokládá se, že k tomuto podmíněnému kotování a obchodování dojde kolem 7. prosince 2007, tj. první obchodní den následující po alokaci.</p> <p>Investoři, kteří si přejí uzavírat transakce s Nabízenými akciemi před Dnem uzavření, bez ohledu na to, zda tyto transakce budou prováděny na trhu Eurolist by Euronext Brussels, nebo na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha, by si měli být vědomi toho, že k předání Nabízených akcií (i) nemusí dojít 11. prosince 2007 nebo že (ii) k němu vůbec nemusí dojít v případě, že nebudou splněny nebo prominuty určité podmínky či události uvedené ve Smlouvě o upsání nebo že dojde k jejich odkladu nebo že nenastanou nejpozději do uvedeného dne. Euronext Brussels a Burza cenných papírů Praha daly najevo, že zruší všechny obchody s Nabízenými akciemi, pokud Nabídka nebude uzavřena a nebude zahájeno oficiální obchodování.</p>
<b>Podíl na výsledcích:</b>	<p>Akcie se podílejí na výsledcích Společnosti od prvního dne současného fiskálního roku končícího dne 31. prosince 2007.</p> <p>Společnost má v úmyslu provádět pravidelné výplaty dividend. Vyhlášení a výplata dividend a jejich výše budou záviset na výsledcích hospodaření Skupiny, její finanční situaci, požadavcích na hotovost, vyhládkách do budoucna, zisku k rozdělení a dalších faktorech, které budou v dané době považovány za relevantní.</p> <p>Společnost buduje rozsáhlé portfolio aktiv a nachází se ve fázi silného růstu. Společnost začne vyplácet dividendy po vybudování rozsáhlého portfolia, které bude schopné vytvářet dostatečné výnosy z pronájmu, na nichž bude možné založit udržitelnou dividendovou politiku. K výplatě dividend má Společnost v úmyslu využít především výnosy z pronájmu, po odečtení provozních a finančních nákladů. Management předpokládá, že první dividendy budou vyplaceny v průběhu r. 2009.</p>
<b>Rizika spojená s Nabídkou:</b>	S každou investicí do akcií jsou spojena určitá rizika. Investorům se doporučuje, aby si přečetli oddíl „Rizikové faktory“ v Prospektu, který byl schválen CBFA. Investoři by měli věst v patrnosti, že Nabídka může být odložena, nemusí k ní vůbec dojít nebo že akcie nemusí být předány v důsledku okolností na trhu nebo bude-li to vyžadovat zákon.
<b>Dočasný zákaz prodeje:</b>	VGP NV a stávající akcionáři se zavázali Upisovatelům k dočasnému zakazu prodeje akcií (mimo obvyklé výjimky), a to na období 365 dnů od vypořádání Nabídky.
<b>Prospekt:</b>	Prospekt bude investorům poskytnut zdarma v sídle Společnosti, Greenland – Burgemeester Etienne Demunterlaan 5, 1090 Brussel, Belgie. Prospekt bude investorům zdarma zpřístupněn rovněž v Belgii u KBC Telecenter na telefonním čísle +32 (0)3 283 29 70 (holandská verze) a u Kontaktního centra ING Belgium na telefonních číslech +32 (0)2 464 60 01 (holandská verze) nebo +32 (0)2 464 60 02 (francouzská verze) nebo +32 (0)2 464 60 03 (anglická verze) a u Patria Direct v České republice na telefonním čísle +420 221 424 240. Za určitých podmínek jsou tento Prospekt v anglickém jazyce a shrnutí ve vlámsštině, francouzštině a v češtině k dispozici rovněž na následujících webových stránkách: <a href="http://www.vgpparks.eu">www.vgpparks.eu</a> , <a href="http://www.kbcsecurities.be">www.kbcsecurities.be</a> , <a href="http://www.kbc.be">www.kbc.be</a> , <a href="http://www.bolero.be">www.bolero.be</a> , <a href="http://www.ing.be">www.ing.be</a> , <a href="http://www.patria-direct.cz">www.patria-direct.cz</a>
<b>Důležité upozornění:</b>	Tyto materiály nejsou určeny k přímé ani nepřímé distribuci ve Spojených státech ani do Spojených států (včetně jejich teritorií a držav, kteréhokoli státu Spojených států a District of Columbia). Tyto materiály nepředstavují nabídku nebo výzvu ke koupi nebo upsání cenných papírů ve Spojených státech ani součást takové nabídky nebo výzvy. Akcie VGP (dále jen „Akcie“) nebyly a nebudou registrovány podle zákona USA o cenných papírech z roku 1933 (dále jen „Zákon o cenných papírech“). Akcie nesmí být nabízeny ani prodávány ve Spojených státech nebo na účet nebo ve prospěch osob, které jsou rezidenty Spojených států (jak je tento pojem definován v Nařízení S vydaném na základě Zákona o cenných papírech), leda v souladu s výjimkou z požadavků na registraci podle Zákona o cenných papírech. Mimo Belgii a Českou republiku se nebude konat žádná veřejná nabídka akcií.

### Kontaktní údaje

VGP NV  
Greenland-Burgemeester Etienne Demunterlaan 5,  
1090 Brussel-Jette - Belgie  
[www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)  
Styk s investory: Dirk Stoop, CFO, [dirk.stoop@vgpparks.eu](mailto:dirk.stoop@vgpparks.eu)