

**Waarschuwing:** Deze tekst is een vertaling van de samenvatting en van bepaalde delen van het Prospectus. Het Prospectus werd enkel in het Engels opgesteld. De Vennootschap is verantwoordelijk voor het controleren van de overeenstemming tussen de Engelse versie van het Prospectus en de Nederlandse, Franse en Tsjechische samenvatting. In geval van afwijkingen tussen de verschillende taalversies zal de Engelse versie bindend zijn. Verwijzingen naar delen van het Prospectus in deze vertaling zijn verwijzingen naar de overeenkomstige delen van het Engelse Prospectus. De beleggers worden verzocht om het volledige Prospectus te lezen alvorens in te tekenen op de Aandelen. Het Prospectus zal in België kosteloos ter beschikking worden gesteld 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](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) en [www.patria-direct.cz](http://www.patria-direct.cz).

# VGP

## **Aanbod om tot een maximumbedrag van 50 miljoen EUR in te schrijven op Nieuwe Aandelen met VVPR-strips**

Dit Aanbod kan worden aangevuld met een Overtoewijzingsoptie ten belope van maximaal 15% van de Nieuwe Aandelen.

Het Aanbod bestaat uit een openbaar aanbod in België en in de Tsjechische Republiek en uit een private plaatsing bij institutionele beleggers in sommige landen binnen de Economische Europese Ruimte en Zwitserland.

De uitgifte van de Nieuwe Aandelen is onderworpen aan de opschortende voorwaarde van de Afsluiting van het Aanbod.

De Vennootschap heeft aan de Global Coordinator & Bookrunner overtoewijzingswarrants toegekend die uitvoerbaar zijn binnen een periode van 30 dagen vanaf de Noteringsdatum, om in te schrijven op nieuwe aandelen ten belope van maximaal 15% van de Nieuwe Aandelen tegen de Intekenprijs.

De Intekenprijs zal worden bepaald binnen een prijsvork die op of omstreeks 21 november 2007 zal worden gepubliceerd in de Belgische en Tsjechische financiële pers, alsook op de website van de Vennootschap ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) en op de websites van de Managers en Loketinstellingen. Het bedrag van het Aanbod, de Intekenprijs, het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen en de toewijzingsmethodologie zullen op of omstreeks 7 december 2007 via dezelfde media worden gepubliceerd.

**Er werd een aanvraag ingediend om alle Aandelen, alsook de VVPR-strips, te noteren op Eurolist by Euronext Brussels in België en op de Main Market van de Prague Stock Exchange in de Tsjechische Republiek. Verwacht wordt dat de notering van de effecten zal starten op of omstreeks 7 december 2007.**

**De Aandelen en VVPR-strips zullen worden verhandeld in EUR op de Eurolist by Euronext Brussels in België. De Aandelen zullen in CZK worden verhandeld op de Main Market van de Prague Stock Exchange in de Tsjechische Republiek.**

Vóór het Aanbod was er geen openbare markt voor de Aandelen en de VVPR-strips.

## WAARSCHUWING

Het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus zijn onderworpen aan bepaalde beperkingen, die zijn uiteengezet in het hoofdstuk "Disclaimers and Notices". Beleggen in de Aandelen houdt aanzienlijke risico's in. De beleggers worden verzocht de risico's die worden uiteengezet in het hoofdstuk "Risicofactoren" zorgvuldig te lezen.

De nettowinst van de Groep voor de periode 2004 tot 30 juni 2007 komt voornamelijk voort uit de latente meerwaarden op vastgoedbeleggingen op het vastgoed. Bijgevolg kan een verzwakking van de vastgoedmarkt of een negatieve verandering in één van de veronderstellingen of parameters gebruikt voor de waardering van het vastgoed (interestvoet, lokale economische situatie, marktsentiment, rendementsverwachting van de markt, inflatie) een latente minderwaarde op vastgoedbeleggingen teweegbrengen op de vastgoedportefeuille die een substantieel negatief effect zou kunnen hebben op het operationeel resultaat van de Groep. Deze elementen vallen buiten de controle van de Groep. Het zou kunnen dat de Groep deze latente minderwaarde op vastgoedbeleggingen niet volledig kan compenseren met de verwachte toekomstige huuropbrengsten, wat kan resulteren in een negatief effect op het operationeel resultaat.

## KBC Securities

Global Coordinator & Bookrunner

### Openbaar Aanbod in België

**KBC Securites**  
Lead Manager

**ING Belgium**  
Co-Lead Manager

### Openbaar Aanbod in de Tsjechische Republiek

**Patria**  
Lead Manager

### Private plaatsing

**KBC Securities / Patria**  
Leadmanagers

**ING**  
Co-Lead Manager

## Loketinstellingen

**De voornoemde Managers, samen met  
KBC Bank, CBC Banque, Patria Direct en CSOB**



## Inhoudsopgave

<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>1</b>
<b>1 DE VENNOOTSCHAP VGP NV</b> .....	<b>1</b>
1.1 Reorganisatie voorafgaand aan het Aanbod .....	1
1.2 VGP NV .....	1
1.3 Samenvatting van de activiteiten .....	1
1.4 Voornaamste troeven .....	2
1.5 Strategie .....	2
1.6 Dividendbeleid .....	3
1.7 Corporate Governance .....	3
<b>2 BEKNOPTE VOORSTELLING VAN DE MARKTEN WAAROP DE VENNOOTSCHAP ACTIEF IS OF ACTIEF WILT WORDEN</b> .....	<b>3</b>
<b>3 HET AANBOD</b> .....	<b>4</b>
3.1 Bepalingen en Voorwaarden .....	4
3.2 Aanwending van de opbrengsten .....	8
3.3 Kosten en vergoeding van de tussenpersonen .....	8
3.4 Kerndata .....	8
<b>4 GESELECTEERDE FINANCIËLE INFORMATIE</b> .....	<b>8</b>
4.1 Samenvatting gecombineerde balans en resultatenrekening .....	9
4.2 Verwachte gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten en vervaldag .....	10
4.3 Recente ontwikkelingen .....	10
<b>5 RISICOFACTOREN</b> .....	<b>10</b>
<b>BIJKOMENDE GESELECTEERDE INFORMATIE BETREFFENDE DE ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP</b> .....	<b>15</b>
<b>1 INLEIDING</b> .....	<b>15</b>
<b>2 BEKNOPTE GESCHIEDENIS VAN DE GROEP</b> .....	<b>15</b>
<b>3 OVERZICHT VAN DE RELEVANTE HISTORISCHE FEITEN</b> .....	<b>16</b>
<b>4 BEDRIJFSSTRATEGIE</b> .....	<b>16</b>
<b>5 DE ACTIVITEITEN VAN DE GROEP</b> .....	<b>18</b>
5.1 Volledig geïntegreerd ondernemingsmodel .....	18
5.2 Activiteiten voor derden .....	20
5.3 Samenwerking met specialisten .....	20
<b>6 EXPANSIESTRATEGIE</b> .....	<b>20</b>
<b>7 PERSONEEL</b> .....	<b>22</b>
7.1 Het team van de Groep .....	22
7.2 Personeelsplanning met betrekking tot de uitbreiding tot de Centraal-Europese regio .....	24
<b>8 PORTEFEUILLE OVERZICHT</b> .....	<b>25</b>



## SAMENVATTING

*De met een hoofdletter geschreven woorden zullen – zowel in het enkelvoud als in het meervoud – de betekenis hebben zoals die is gedefinieerd in de afdeling “Definities” in het Prospectus of zoals die hierna worden gedefinieerd.*

*Deze samenvatting mag enkel worden gelezen als een inleiding tot het Prospectus. De samenvatting bevat geselecteerde informatie over VGP NV en het Aanbod. De samenvatting moet worden gelezen samen met, en wordt ten volle verduidelijkt door, de meer gedetailleerde informatie, de gecombineerde jaarrekeningen en de verklarende nota’s die elders in het Prospectus voorkomen. Zij moet ook worden gelezen samen met de informatie die verstrekt wordt in het hoofdstuk “Risicofactoren”.*

*Elke beslissing om te beleggen in de Aangeboden Aandelen moet gebaseerd zijn op het Prospectus in zijn geheel. Wanneer een rechtsvordering betreffende de informatie die in het Prospectus is vervat bij een rechtbank aanhangig wordt gemaakt, is het mogelijk dat de eisende belegger krachtens de geldende wetgeving de kosten moet dragen voor het vertalen van het Prospectus voordat het rechtsgeding wordt begonnen. Niemand kan burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld louter op basis van de samenvatting of van de vertaling ervan, tenzij de inhoud misleidend, onnauwkeurig of inconsequent is wanneer zij wordt gelezen met andere delen van dat Prospectus.*

### **1 De Vennootschap VGP NV**

#### **1.1 Reorganisatie voorafgaand aan het Aanbod**

Voorafgaand aan het Aanbod zal een reorganisatie plaatsvinden door middel van de Inbreng in Natura, waardoor de Vennootschap de moedermaatschappij wordt van VGP Park Olomouc a.s., VGP Park Nýřany a.s., VGP Park Lovosice a.s., VGP Park Hradec Králové a.s., VGP Park Liberec a.s., Industrie Park Sever a.s., VGP Park Turnov a.s. en VGP – industriální stavby s.r.o. Dit wordt meer in detail beschreven in Hoofdstuk V, Sectie 4.2 van het Prospectus.

#### **1.2 VGP NV**

VGP NV is een naamloze vennootschap die op 6 februari 2007 naar Belgisch recht werd opgericht voor onbepaalde tijd. De Vennootschap werd opgericht door de heren Jan Van Geet en Bart Van Malderen. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gelegen te Greenland – Burgemeester Etienne Demunterlaan 5, 1090 Brussel en de Vennootschap is ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0887.216.042 (Rechtspersonenregister Brussel).

Aangezien de Vennootschap een holdingmaatschappij is die onder de uitzondering valt van artikel 4, paragraaf 3, 1 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, werd zij niet opgericht als een Belgische vastgoedbevak. Bijgevolg geniet de Vennootschap niet de fiscale voordelen van een Belgisch vastgoedfonds en is zij niet onderworpen aan het wettelijk kader dat op deze fondsen van toepassing is.

#### **1.3 Samenvatting van de activiteiten**

De Groep is een vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van semi-industrieel vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten. De Groep concentreert zich op strategisch gelegen terreinen in de Centraal-Europese regio en in Duitsland die geschikt zijn voor de ontwikkeling van semi-industriële bedrijvenparken van een bepaalde omvang, met het oog op de uitbouw van een uitgebreide en goed gediversifieerde grondenbank gelegen op toplocaties.

De Groep bouwt en ontwikkelt voor eigen rekening hoogwaardig semi-industrieel vastgoed en bijhorende kantoren, 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 de grond 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 een meer beperkte mate verleent de Groep ook nog enig facility management aan derden.

De Groep beoogt een toonaangevende gespecialiseerde ontwikkelaar en eigenaar te worden van semi-industrieel vastgoed in de Centraal-Europese regio en in Duitsland.

#### 1.4 Voornaamste troeven

- Gefocuste vastgoedgroep, gespecialiseerd in zowel de ontwikkeling als het beheer van een portefeuille van hoogwaardig semi-industrieel vastgoed gelegen op toplocaties, in volle eigendom.
- Sterke geografische aanwezigheid op de Centraal-Europese markten: de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije en Letland; met een expansiestrategie naar onder andere Roemenië, Estland, Litouwen en Duitsland. Vooral in de Tsjechische Republiek waar de Groep 5 jaar geleden haar activiteiten begon als een “early mover”, slaagde de Groep erin een sterke positie te verwerven op de markt van het semi-industriële vastgoed.
- Aantrekkelijke groeiperspectieven op de markten waar de Groep actief is of actief wilt worden, zowel in de Centraal-Europese regio als in Duitsland.
- Geografisch gediversifieerde grondenbank en een portefeuille van nieuw en kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed, gelegen op toplocaties. Al het semi-industriële vastgoed in portefeuille heeft hetzelfde niveau van afwerkingskwaliteit, technische vereisten en standaardisering van uitrusting en functionaliteiten wat bijdraagt tot de langetermijnwaarde en de herverhuurmogelijkheden van het vastgoed.
- Grondenbank van strategisch gelegen terreinen met een totale oppervlakte van ongeveer 2.334.171 m<sup>2</sup>, waarvan 1.815.158 m<sup>2</sup> in de Tsjechische Republiek, om de verdere uitbouw van haar portefeuille van kwaliteitsvolle semi-industriële gebouwen te verzekeren.
- Het clusteren van semi-industriële gebouwen in strategisch gelegen bedrijvenparken biedt schaalvoordelen en commerciële voordelen in termen van de veelvuldige alternatieven en uitbreidingsmogelijkheden voor de huurders.
- Versnelling van het aantal voltooide projecten die verhuurd worden via huurovereenkomsten met een gemiddelde duur van 5 jaar; met een graad van leegstand die aanzienlijk onder het marktniveau ligt.
- “In-house” bekwaamheden en competenties die een volledig geïntegreerd ondernemingsmodel mogelijk maken voor de prospectie en de aankoop van gronden, de uitvoering en het beheer van het volledige ontwikkelingsproces en de verhuur, en achteraf het beheer van de portefeuille van bestaande gebouwen, zoals wordt bewezen door de sterke track record van het management.
- Sterke focus op het creëren van aandeelhouderswaarde zowel op het vlak van een zorgvuldige selectie van de gronden, als inzake het management van het ontwikkelingsproces en de commerciële onderhandelingen bij het verhuren van de ontwikkelde gebouwen. Bovendien wordt het creëren van aandeelhouderswaarde verder ondersteund door de vooruitzichten qua sterke economische groei van de regio die worden onderbouwd door de overeenkomstige rendementscompressie voor onroerende activa.

#### 1.5 Strategie

De Groep volgt een groeistrategie op het vlak van de ontwikkeling van een strategische grondenbank die geschikt is voor de ontwikkeling van sleutel-op-de-deur en verhuurklare semi-industriële gebouwen. De terreinen zijn bestemd voor semi-industriële activiteiten. Het management van VGP is ervan overtuigd dat de topligging van de terreinen en de hoge kwaliteitsnormen van haar vastgoedprojecten bijdragen tot de langetermijnwaarde van haar portefeuille.

De Groep concentreert zich op semi-industriële projecten die gelegen zijn in de Centraal-Europese regio en in Duitsland. De kwaliteitsvolle projecten worden altijd ontwikkeld op basis van de VGP-bouwnormen, met aanpassingen om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de toekomstige huurders, maar waarbij altijd een polyvalent gebruik en de toekomstige herverhuurbaarheid wordt verzekerd. In de initiële fase van hun ontwikkeling worden sommige projecten ontwikkeld op eigen risico van de Groep (d.w.z. zonder dat zij op voorhand zijn verhuurd).

De gebouwen voldoen aan de meest recente kwaliteitseisen en worden door middel van langlopende huurovereenkomsten verhuurd aan huurders die actief zijn in de semi-industriële sector, dit omvat opslag, maar ook assemblage, verpakken en de eindbehandeling van de goederen voordat zij naar de industriële klanten of de detailhandelaars gaan.

De gronden zijn gelegen in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot de omliggende transportinfrastructuur.

De Groep vertrouwt op de “in-house” competenties van haar operationeel team om haar volledig geïntegreerde ondernemingsmodel uit te voeren dat bestaat uit: de identificatie en de aankoop van de gronden en de ontwikkeling van de infrastructuur, het ontwerpen van de gebouwen, de coördinatie van de architecturale en technische aspecten, de administratie om de vereiste vergunningen te krijgen, de coördinatie van de bouwwerkzaamheden, inclusief het beheer van de bouwplaats en na voltooiing het facility management van de vastgoedportefeuille.

Het operationeel team van de Groep onderhandelt en sluit contracten af met bouwondernemingen en houdt zelf toezicht op de opvolging en de coördinatie van de bouwactiviteiten.

## **1.6 Dividendbeleid**

De Vennootschap beoogt dividenden uit te keren op regelmatige basis. De toekenning, betaling en het bedrag van het dividend 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 gesteld worden in de loop van 2009.

## **1.7 Corporate Governance**

Bij de Afsluiting van het Aanbod zal de raad van bestuur van de Vennootschap bestaan uit vijf leden, waarvan er drie onafhankelijke bestuurders zijn.

De Vennootschap zal een corporate governance charter aannemen in overeenstemming met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code van 9 december 2004 uitgegeven door de Belgische Corporate Governance Commissie. De raad van bestuur van de Vennootschap heeft de intentie de Belgische Corporate Governance Code na te leven, maar meent dat bepaalde afwijkingen van de bepalingen ervan verantwoord zijn gelet op de bijzondere situatie van de Vennootschap. De raad van bestuur van de Vennootschap zal haar corporate governance charter van tijd tot tijd herzien en wijzigingen aanbrengen die hij noodzakelijk en passend acht.

Deloitte CVBA, met maatschappelijke zetel te Louizalaan 240, 1050 Brussel, België, vertegenwoordigd door de heer Gino Desmet zal door de buitengewone aandeelhoudersvergadering voorafgaand aan het Aanbod aangesteld worden tot commissaris revisor van de Vennootschap onder voorbehoud van de Afsluiting van het Aanbod.

## **2 Beknopte voorstelling van de markten waarop de Vennootschap actief is of actief wilt worden**

De vastgoedmarkten waarin de Groep investeert of voornemens is dat te doen (Centraal-Europese regio en Duitsland) vertoonden het laatste decennium een aanzienlijke toename van de investeringsactiviteit. Een klimaat van dalende rentevoeten, een sterke economische groei en een toenemende stabiliteit van de wisselkoersen werkten door tot het semi-industriële marktsegment in de regio. Over het algemeen bleek dat dit marktsegment tot op heden minder reageerde op deze wijzigende economische factoren, zowel op het vlak van het genereren van aanbod als van de kwaliteit van de vastgoedprojecten, wat ontwikkelaars en investeerders aantrok. Het semi-industriële marktsegment haalt de andere vastgoedmarktsegmenten, die al veel vroeger de belangstelling hebben getrokken van (internationale) investeerders en ontwikkelaars, geleidelijk in.

Het semi-industriële marktsegment onderging de voorbije jaren een aanzienlijke rendementscompressie, waarbij de rendementen convergeerden in de richting van het niveau van de meeste West-Europese markten en daarbij in een vork blijven tussen 6-8 procent (voor de Centraal-Europese kernmarkten zoals de Tsjechische Republiek, Hongarije, Polen en Slowakije).

### 3 Het Aanbod

#### 3.1 Bepalingen en voorwaarden

Aanbod	<p>Het Aanbod bestaat uit een openbaar aanbod in België en in de Tsjechische Republiek en in een internationale private plaatsing bij institutionele beleggers in sommige landen binnen de Economische Europese Ruimte en Zwitserland.</p> <p>Het is de bedoeling maximaal 40 procent van de Aangeboden Aandelen (exclusief de Overtoewijzingsoptie) aan te bieden aan retail beleggers. In geval van overinschrijving door de retail of institutionele beleggers kan deze verhouding echter gewijzigd worden (zie hierna “Toewijzing”).</p>
Aangeboden Aandelen	<p>De Aangeboden Aandelen bestaan uit (i) maximaal 50 miljoen EUR in Nieuwe Aandelen met VVPR-strips die door de Vennootschap worden aangeboden en (ii) indien zij wordt uitgeoefend een Overtoewijzingsoptie van maximaal 15% van de Nieuwe Aandelen (de “Additionele Aandelen”).</p>
Overtoewijzingsoptie	<p>De Vennootschap zal tijdens een buitengewone aandeelhoudersvergadering, die zal gehouden worden vóór de start van de Intekenperiode, de <i>Global Coordinator &amp; Bookrunner</i> overtoewijzingswarrants toekennen die kunnen worden uitgeoefend binnen een periode van 30 dagen vanaf de Noteringsdatum om in te schrijven op nieuwe aandelen ten belope van maximaal 15% van de Nieuwe Aandelen tegen de Intekenprijs, uitsluitend om overtoewijzingen te dekken.</p> <p>De Aandelen die de Overtoewijzing dekken, zullen nieuwe aandelen zonder VVPR-strips zijn. Voor meer details, zie Hoofdstuk III, Sectie 4 “Overtoewijzingsoptie – Stabilisatie” in het Prospectus.</p>
Intekenperiode	<p>Het Aanbod zal beginnen op 21 november 2007 en zal worden afgesloten op 5 december 2007 om 16 uur CET, behoudens vervroegde afsluiting. De Intekenperiode zal in elk geval ten minste 6 Bankwerkdagen open staan vanaf de datum waarop het Prospectus beschikbaar is gesteld. De Intekenperiode is dezelfde voor de retail beleggers als voor de institutionele beleggers.</p> <p>Gelet op het feit dat de Intekenperiode vervroegd kan worden afgesloten en de orders die op 28 november 2007 vóór 16 uur CET van retail beleggers worden ontvangen een voorkeursbehandeling krijgen, worden de beleggers verzocht hun orders zo snel mogelijk in te dienen.</p>
Intekenprijs	<p>De prijs per Aangeboden Aandeel en de toewijzingsmethode zullen worden bepaald na de afsluiting van de boekbuildingperiode. De Intekenprijs is uitgedrukt in EUR en is dezelfde voor alle beleggers, zowel retail als institutioneel. De Intekenprijs zal worden bepaald op basis van een boekbuildingprocedure tijdens de Intekenperiode binnen de vooraf bepaalde prijsvork. Deze prijsvork zal vóór de</p>

opening van de Intekenperiode in de financiële pers in België en in de Tsjechische Republiek, alsook op de website van de Vennootschap ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) en op de websites van de Managers en Loketinstellingen worden bekendgemaakt. Dit zal gebeuren in de vorm van een addendum aan het Prospectus, zoals goedgekeurd door de CBFA en ter kennis gebracht van de Tsjechische Nationale Bank. Enkel institutionele beleggers kunnen deelnemen aan de boekbuilding. De Intekenprijs zal in geen geval hoger zijn dan de bovengrens van de vooraf bepaalde prijsvork. Na de afsluiting van de Intekenperiode zullen de raad van bestuur van de Vennootschap in overleg met de *Global Coordinator & Bookrunner* zo snel mogelijk de Intekenprijs bepalen.

De Intekenprijs en de toewijzing van de Aandelen zullen op de eerste publicatiedag na de vaststelling ervan ter kennis worden gebracht van de CBFA en de Tsjechische Nationale Bank en worden bekendgemaakt in de financiële pers in België en in de Tsjechische Republiek, alsook op de website van de Vennootschap ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) en de websites van de Managers en de Loketinstellingen.

#### Toewijzing

Verwacht wordt dat de toewijzing van de Aangeboden Aandelen zal plaatsvinden onmiddellijk na de vaststelling van de Intekenprijs.

In geval van overinschrijving kan het deel voorbehouden aan de retail beleggers (40 procent van de Aangeboden Aandelen, exclusief de Overtoewijzingsoptie) worden aangepast. Minimum 10 procent van de Aangeboden Aandelen die in België worden toegewezen, zullen 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 institutionele beleggers zal afhankelijk worden gesteld van de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het orderboek.

De toewijzing aan de retail beleggers zal gebeuren op basis van objectieve criteria, zoals onder andere de preferentiële toewijzing aan orders die ten laatste op 28 november 2007 om 16 uur CET door retail beleggers werden ingediend, of orders die door retail beleggers rechtstreeks bij de loketinstellingen werden geplaatst. Rekening houdend met de mogelijkheid van een vervroegde afsluiting en de voorkeursbehandeling van orders die ten laatste op 28 november 2007 vóór 16 uur CET van retail beleggers werden ontvangen, worden de beleggers verzocht hun orders zo snel mogelijk na 21 november 2007 te plaatsen. De toewijzingsmethode zal op de eerste publicatiedag na de toewijzing worden bekendgemaakt in de financiële pers in België en in de Tsjechische Republiek, alsook op de website van de Vennootschap ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) en op de websites van de Managers en Loketinstellingen.

Betaling en levering van de Aangeboden Aandelen	<p>De betaling en de levering van de Aangeboden Aandelen zal plaatshebben op de derde Bankwerkdag na de toewijzing. Deze datum zal worden bekendgemaakt in de financiële pers in België en in de Tsjechische Republiek, alsook op de website van de Vennootschap (<a href="http://www.vgpparks.eu">www.vgpparks.eu</a>) en op de websites van de Managers en Loketinstellingen, gelijktijdig met de bekendmaking van de Intekenprijs en de toewijzing.</p> <p>De Aangeboden Aandelen zijn aandelen aan toonder die zullen worden vertegenwoordigd door één of meerdere globale certificaten die in bewaring worden gegeven bij Clearstream, die als global depository zal handelen, en die enkel zullen worden geleverd in girale vorm via Euroclear Belgium (de Belgische centrale effectenbewaarder) en Univyc a.s. (Univyc), een dochtermaatschappij van de <i>Prague Stock Exchange</i> die ertoe gemachtigd is op de <i>Prague Stock Exchange</i> transacties te doen. De financiële tussenpersonen die rechtstreeks lid zijn bij of die met Clearstream of Univyc een onrechtstreekse link hebben (via plaatselijke correspondentbanken) zullen de Aangeboden Aandelen aan hun klanten/beleggers leveren door hun effectenrekeningen zo snel mogelijk na de toewijzing, die verwacht wordt op of omstreeks 6 december 2007, te crediteren met het aantal Aangeboden Aandelen dat hen werd toegewezen.</p>
Deelneming in de resultaten	<p>De Aandelen geven recht in een deelname van de resultaten van de Vennootschap vanaf de eerste dag van het lopende boekjaar dat eindigt op 31 december 2007.</p> <p>De Vennootschap beoogt dividenden uit te keren op regelmatige basis. De toekenning, betaling en het bedrag van 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 gesteld worden in de loop van 2009.</p>
Notering en effectencodes	<p>Er werd een Aanvraag ingediend om de Aandelen toe te laten tot Eurolist by Euronext Brussels en tot de Main Market van de <i>Prague Stock Exchange</i>, met dien verstande dat tot op de Afsluitingsdatum de Aandelen voorwaardelijk zullen worden genoteerd en verhandeld (“<i>if-and-when-issued-and-delivered-basis</i>”). Verwacht wordt dat deze voorwaardelijke notering en verhandeling zal plaatshebben op de eerste handelsdag na de toewijzing.</p> <p>In België zullen de Aandelen en VVPR-strips worden verhandeld in EUR. In de Tsjechische Republiek zullen de Aandelen worden verhandeld in CZK.</p> <p>Het ISIN-nummer is BE0003878957 voor de Aandelen en BE0005621926 voor de VVPR-strips.</p> <p>Het ISIN-nummer van de Aandelen zal voor beide beurzen dezelfde zijn.</p>

## Lock-up

De Bestaande Aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden vanaf de Noteringsdatum en ten minste tot de datum die 365 dagen na de Afsluiting van het Aanbod valt, geen Aandelen te verkopen of te proberen van de hand te doen of te verzoeken tot een aanbod om Aandelen, warrants of andere effecten aan te kopen, of opties, converteerbare effecten of andere rechten toe te kennen om in te schrijven op aandelen of om aandelen te kopen of om enig contract af te sluiten (inclusief transacties met derivaten) of om verbintenissen aan te gaan met dezelfde uitwerking, anders dan (i) in overeenstemming met het incentive plan (zie Hoofdstuk V, Sectie 5 van het Prospectus), (ii) met betrekking tot Bestaande Aandelen geleend door de *Global Coordinator & Bookrunner* in het kader van “stock lending agreements”, of (iii) de verkoop door VM Invest aan de heren Jan Van Geet en Jan Procházka van een aantal Aandelen van de Vennootschap en de daaropvolgende overdracht van de Aandelen door de heren Jan Van Geet en Jan Procházka aan Alsgard in overeenstemming met Hoofdstuk V, Sectie 5 van het Prospectus, behalve na 180 dagen na de Afsluiting van het Aanbod en met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Global Coordinator & Bookrunner (die niet onredelijkerwijs mag worden geweigerd).

Vanaf de Noteringsdatum en ten minste tot de datum die 365 dagen na de Afsluiting van het Aanbod valt, zal de Vennootschap, behoudens de voorafgaande schriftelijke toestemming van de *Global Coordinator & Bookrunner* (die niet onredelijkerwijs mag worden geweigerd) (i) geen Aandelen uitgeven of verkopen of proberen van de hand te doen of verzoeken tot een aanbod om Aandelen, warrants of andere effecten aan te kopen, of opties, converteerbare effecten of andere rechten toe te kennen om in te schrijven op aandelen of aandelen kopen of enig contract afsluiten (inclusief transacties met derivaten) of verbintenissen aangaan met dezelfde uitwerking, of (ii) sommige van haar effecten in te kopen of haar aandelenkapitaal anderzijds verlagen.

## VVPR-strip

De Nieuwe Aandelen worden aangeboden met VVPR-strips. Over het algemeen wordt op de dividenden een Belgische voorheffing van 25% geheven. Met de VVPR-strips kunnen in België residerende aandeelhouders die daarvoor in aanmerking komen, de dividenden die door Belgische vennootschappen worden betaald, innen met een verminderde voorheffing van 15% in plaats van 25%. (zie Hoofdstuk III, Sectie 9 “Belastingen” in het Prospectus).

Alle Belgische beleggers aan wie Nieuwe Aandelen worden toegewezen, zullen VVPR-strips ontvangen, tenzij de inschrijver afstand doet van het recht om VVPR-strips te ontvangen wanneer hij de Aangeboden Aandelen bestelt of ontvangt.

De *Underwriters* zullen de Nieuwe Aandelen met VVPR-strips bij voorkeur toewijzen aan retail beleggers in België, in overeenstemming met de allocatiestrategie zoals vermeld in Hoofdstuk III, Sectie 3.5 “Allocatiemethodologie” in het Prospectus.

Enkel de Nieuwe Aandelen zullen VVPR-strips hebben.

### 3.2 Aanwending van de opbrengsten

De Vennootschap is voornemens de netto-opbrengsten van de Aangeboden Aandelen te gebruiken voor de volgende doelstellingen:

- (i) de aankoop van bijkomende strategisch gelegen terreinen in (o.a.) de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije, Slowakije, Roemenië, Estland, Litouwen en Letland; en
- (ii) de afwerking van gebouwen in aanbouw en de bouw en de ontwikkeling van kwalitatief hoogstaande projecten in bedrijvenparken.

(Zie Hoofdstuk II, Sectie 7 “Doel van het Aanbod en gebruik van de opbrengsten” in het Prospectus).

De Vennootschap raamt dat de netto-opbrengsten (d.i. de opbrengsten van de Nieuwe Aandelen verminderd met de transactiekosten met betrekking tot het Aanbod) van de Nieuwe Aandelen voor ongeveer 80 procent, zullen worden aangewend voor de aankoop van terreinen (zie (i)), en tot maximaal het saldo voor de afwerking van gebouwen (zie (ii)).

### 3.3 Kosten en vergoeding van de tussenpersonen

De gezamenlijke kosten van het Aanbod omvatten de vergoeding aan de CBFA in België, aan de Tsjechische marktautoriteiten en aan de beursautoriteiten in België en in de Tsjechische Republiek, de kosten van de wettelijk verplichte publicaties, de kosten van consultants en de vergoeding voor de Underwriters en andere administratieve kosten. De kosten worden in totaal geraamd op 3.882 KEUR of 6,8 procent van het Aanbod. Deze kosten zullen worden gedragen door de Vennootschap.

### 3.4 Kerndata

De volgende data zijn hypothetische data die tengevolge van onvoorziene omstandigheden kunnen worden gewijzigd.

Gelet op het feit dat de boekbuildingperiode vroeger kan worden afgesloten dan 5 december 2007, wat zal worden aangekondigd in de financiële pers in België en in de Tsjechische Republiek, kunnen de volgende data inzake prijszetting, toewijzing, verhandeling en Afsluiting van het Aanbod overeenkomstig worden aangepast.

Publicatie van het Prospectus en de modaliteiten en voorwaarden van het Aanbod	21 november 2007	
Boekbuildingperiode Intekenperiode	Van 21 november 2007 tot 5 december 2007	
Einde van de vervroegde Intekenperiode en datum waarop de vervroegde afsluiting mogelijk is	28 november 2007	28 november 2007
Bepaling van de Intekenprijs & toewijzing van de Aandelen	Op of omstreeks 6 december 2007	D-1
Publicatie(*) van de resultaten van het Aanbod, inclusief de Intekenprijs en de toewijzing	Op of omstreeks 7 december 2007	D
Voorwaardelijke notering ("if-and-when-issued-and-delivered-basis")	7 december 2007	Uiterlijk D of D+1
Afsluitingsdatum / Afrekening	11 december 2007	D+2

(\*) De eerste Bankwerkdag na de dag waarop over de prijszetting en de toewijzing zal zijn beslist en in elk geval uiterlijk de vijfde handelsdag na het einde van de Intekenperiode.

## 4 Geselecteerde financiële informatie

De hiernavolgende financiële informatie is een selectie uit de gecombineerde rekeningen van de Historische Groep van Vennootschappen (zoals gedefinieerd in de voetnoten 2 en 3 in Hoofdstuk I, Sectie 1 in het Prospectus) moet worden gelezen in combinatie met Hoofdstuk X, “Financiële Informatie” in het Prospectus. De gegevens zijn een uittreksel uit de gecombineerde financiële staten van de Historische Groep van Vennootschappen die werden geauditeerd door KPMG Bedrijfsrevisoren, onafhankelijke revisoren en die werden opgesteld volgens IFRS.

#### 4.1 Samenvatting gecombineerde balans en resultatenrekening

##### Samenvatting van de gecombineerde balans – geauditeerd

(Alle bedragen in '000 EUR)	Halfjaar afgesloten op 30-juni-07*	31-dec-06	Jaar afgesloten op 31-dec-05	31-dec-04
Vastgoedbeleggingen	139.540	96.146	58.288	7.531
Projectontwikkelingen	11.112	6.955	1.413	7.076
Overige activa	534	375	227	329
Totaal vaste activa	151.186	103.476	59.928	14.936
Totaal vlottende activa	16.298	6.164	24.009	2.396
<b>Totaal der Activa</b>	<b>167.484</b>	<b>109.640</b>	<b>83.937</b>	<b>17.332</b>
Totaal eigen vermogen	63.091	43.106	19.581	2.240
Totaal langlopende verplichtingen	86.539	59.661	48.932	14.252
Totaal kortlopende verplichtingen	17.853	6.874	15.424	841
<b>Totaal der Passiva</b>	<b>167.484</b>	<b>109.640</b>	<b>83.937</b>	<b>17.332</b>

\* Cijfers van 30 juni 2007 op basis van VGP NV, pro forma geconsolideerde financiële gegevens

##### Samenvatting van de resultatenrekening – geauditeerd

(Alle bedragen in '000 EUR)	Halfjaar afgesloten op 30-Jun-07**	30-Jun-06	Jaar afgesloten op 31-Dec-06	31-Dec-05	31-Dec-04
Brutohuurinkomsten	2.349	1.235	2.581	2.130	561
Bedrijfskosten vastgoed	(661)	(293)	(706)	(398)	(198)
<b>Nettohuur- en gerelateerde inkomsten</b>	<b>1.688</b>	<b>942</b>	<b>1.875</b>	<b>1.732</b>	<b>363</b>
Latente meerwaarde op vastgoedbeleggingen	23.483	8.186	17.024	21.980*	926
Latente minderwaarde op vastgoedbeleggingen	–	–	–	–	–
<b>Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>23.483</b>	<b>8.186</b>	<b>17.024</b>	<b>21.980</b>	<b>926</b>
Overige inkomsten	266	–	40	421	30
Overige kosten (incl. administratiekosten)	(20)	(174)	(140)	(1)	(29)
<b>Netto Overige Inkomsten / (Uitgaven)</b>	<b>246</b>	<b>(174)</b>	<b>(100)</b>	<b>420</b>	<b>1</b>
<b>Nettobedrijfsresultaat voor netto financiële kosten</b>	<b>25.417</b>	<b>8.954</b>	<b>18.799</b>	<b>24.132</b>	<b>1.290</b>
Financiële Inkomsten	1.765	967	991	23	18
Financiële Uitgaven	(921)	(688)	(1.794)	(1.517)	(774)
<b>Netto Financiële Kosten</b>	<b>844</b>	<b>279</b>	<b>(803)</b>	<b>(1.495)</b>	<b>(756)</b>
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>26.261</b>	<b>9.233</b>	<b>17.996</b>	<b>22.638</b>	<b>534</b>
Belastingen	(6.375)	(2.249)	(4.249)	(5.364)	(125)
<b>Nettowinst over de periode</b>	<b>19.886</b>	<b>6.984</b>	<b>13.747</b>	<b>17.275</b>	<b>409</b>

\* 12.775k EUR latente meerwaarde op de reële waarde van terreinen van VGP Park Horní Počernice al opgenomen in 2005.

\*\* Cijfers van 30 juni 2007 op basis van VGP NV, pro forma geconsolideerde financiële gegevens

##### Nettowinst

De nettowinst voor het halfjaar afgesloten op 30 juni 2007 bedroeg 19,9 miljoen EUR, tegenover 7,0 miljoen EUR voor de overeenkomstige periode in 2006. Deze stijging is in hoofdzaak toe te schrijven aan de stijging van de reële waarde van het vastgoed met 23,5 miljoen EUR. Daarnaast werd de nettowinst beïnvloed door een latente belastingverplichting ten bedrage van 6,4 miljoen EUR.

De nettowinst over het boekjaar 2006 bedroeg 13,7 miljoen EUR, tegenover 17,3 miljoen EUR tijdens het boekjaar 2005, een daling met 20,4 procent. Deze daling was in hoofdzaak toe te schrijven aan latente meerwaarden van 22,0 miljoen EUR in 2005 tegenover 17,0 miljoen EUR in het boekjaar 2006. Dit in vergelijking met een nettowinst voor het boekjaar 2004 van 0,4 miljoen EUR. De stijging van de nettowinst tijdens het boekjaar 2005 in vergelijking met het boekjaar 2004 was in hoofdzaak te danken aan latente meerwaarden van 22,0 miljoen EUR (tegenover 1,0 miljoen EUR tijdens het boekjaar 2004), die in beperkte mate werd geneutraliseerd door hogere netto financiële kosten en een hogere latente belastingverplichting met betrekking tot “marking-to-market” van de portefeuille. De latente meerwaarde van 22,0 miljoen EUR in 2005 omvatte een winst van 12,8 miljoen EUR op de ontwikkelde terreinen van VGP Horní Počernice die moet worden geboekt volgens IFRS-boekhoudregels.

#### 4.2 Verwachte gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten en vervaldag

De door het management verwachte jaarlijkse huurinkomsten (op basis van de gesecuriseerde grondenposities per 31 augustus 2007) kunnen als volgt worden samengevat:

(Alle bedragen in '000 EUR)	Reële huurinkomsten	Geraamde jaarlijkse huurinkomsten		
	Halfjaar afgesloten op 30 juni 2007	Jaar afgesloten op		
		31 dec-07	31 dec-08	31 dec-09
Van gesecuriseerde gronden	2.349	5.103	11.888	23.850

Bron: Ondernemingsplan van de directie

Per 30 juni 2007 had de Groep 7.681.000 EUR toegezegde huurinkomsten (op jaarbasis).

Deze toegezegde huurinkomsten hebben betrekking op bestaande en toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde looptijd van de toegezegde huurovereenkomsten per 31 augustus 2007 bedraagt 6,3 jaar. De toegezegde huurovereenkomsten hebben het volgende vervaldagprofiel:

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

#### 4.3 Recente ontwikkelingen

De toegezegde huurovereenkomsten vertonen een positieve evolutie en op 31 augustus 2007 waren de uitstaande toegezegde huurinkomsten (op jaarbasis) gestegen tot 11.072.000 EUR. Bijgevolg zijn de verwachte jaarlijkse huurinkomsten van de Groep – gebaseerd op gesecuriseerde grondenposities per 31 augustus 2007 – voor 100 procent gewaarborgd in 2007, 93 procent in 2008 en 46 procent in 2009.

Per 17 september 2007 bedraagt het totale aantal m<sup>2</sup> in eigendom ongeveer 1.779.048 m<sup>2</sup>, met nog eens 1.155.123 m<sup>2</sup> onder optie, afhankelijk van overeenkomsten tot toekomstige aankoop (in totaal 2.334.171 m<sup>2</sup>).

## 5 Risicofactoren

Alvorens te beslissen om in de Aangeboden Aandelen te beleggen, moeten geïnteresseerde beleggers zorgvuldig de risico's in overweging nemen die hierna vermeld staan en beschreven worden in de Sectie “Risicofactoren”, samen met alle andere informatie die in het Prospectus wordt verstrekt. De volgende risicofactoren waren door de Vennoetschap op de Datum van het Prospectus geïdentificeerd als risico's die de activiteiten van de Groep, haar financiële situatie, haar resultaten en verdere ontwikkeling zouden kunnen beïnvloeden. De onderstaande lijst mag echter niet als volledig worden beschouwd, aangezien nog andere elementen, factoren of risico's een weerslag kunnen hebben op de Groep, zijn activiteiten, financiële situatie of de aandelenkoers. De volgorde waarin de risico's hierna worden voorgesteld, geeft niet de waarschijnlijkheid weer waarmee zij zich kunnen voordoen, noch de omvang of het belang van de afzonderlijke risico's. Voorts wordt beklemtoond dat deze samenvatting enkel een samenvatting bevat van de risicofactoren die in het Prospectus in meer detail worden uiteengezet.

De Groep is en zal zijn blootgesteld aan:

### **Risico's betreffende de sector, het vastgoed en de activiteiten van de Groep**

- Risico's betreffende de aard van de activiteiten van de Groep: aankoop, ontwikkeling, bezit, beheer van een semi-industriële vastgoedportefeuille;

De resultaten en de vooruitzichten van de Groep hangen onder andere af van het vermogen om interessante vastgoedprojecten te identificeren en deze projecten te commercialiseren tegen economisch interessante voorwaarden. Aangezien de activiteit van de Groep de aankoop, ontwikkeling en het beheer van vastgoed omvat, is de Groep onderworpen aan de bedrijfsrisico's van de vastgoedsector, waarover zij niet altijd controle heeft.

- Risico's betreffende de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep;

Tijdens de initiële fases van ontwikkelingsprojecten draagt de Groep in principe de kosten van het project en starten de inkomsten pas op een later tijdstip.

- Risico's betreffende de wetgeving;

Aangezien de Groep actief is of voornemens is activiteiten te ontwikkelen in zeven Centraal-Europese landen en in Duitsland, is de Groep onderworpen aan een brede waaier van EU-communautaire, nationale en plaatselijke wetten en reglementen.

- Risico's betreffende de aard en de samenstelling van haar portefeuille: terreinen die moeten worden ontwikkeld, semi-industrieel vastgoed, kantoren;

De vastgoedportefeuille van de Groep is geconcentreerd op semi-industrieel vastgoed. Wegens deze concentratie zou een economische inzinking in deze sector een aanzienlijke nadelige impact kunnen hebben op de activiteiten van de Groep, haar financiële situatie, de bedrijfsresultaten en kasstromen. Ingeval een huurovereenkomst van een semi-industrieel vastgoed met bijhorende kantoren wordt beëindigd, zou het moeilijk kunnen zijn een nieuwe huurder aan te trekken die alle bijhorende kantooruimte nodig heeft.

- Risico's betreffende het vermogen om een continue huurinkomstestroom te genereren;

De waarde van een verhuurd vastgoed hangt in ruime mate af van de resterende looptijd van de desbetreffende huurovereenkomsten, alsook van de kredietwaardigheid van de huurders.

- Risico's betreffende het vermogen om meerwaarde te genereren;

Een inzinking van de vastgoedmarkt of een negatieve wijziging van één van de veronderstellingen die werden gebruikt of van één van de factoren die in overweging werden genomen bij de waardering van een vastgoed (rentevoeten, lokale economische situatie, marktsentiment, rendementsverwachtingen op de markt, inflatie) zou de waarde van het vastgoed kunnen verminderen en een aanzienlijke nadelige impact kunnen hebben op de bedrijfsresultaten van de Groep.

- Toegenomen concurrentie;

De markten waarop de Groep actief is, zijn onderhevig aan plaatselijke en internationale concurrentie.

- Het vermogen om de groei te beheersen en de portefeuille op een doeltreffende manier te blijven controleren;

Het toekomstige succes van de Groep zal gedeeltelijk afhangen van zijn vermogen om de toekomstige groei te beheersen en aantrekkelijke investeringsopportuniteiten te identificeren.

- Risico van milieuvorderingen;

Hoewel de dochtermaatschappijen tot dusver al hun projecten verwezenlijkten op gewezen landbouwgronden waar de aanwezigheid van milieuverontreinigende stoffen onwaarschijnlijk is,

kunnen de dochtermaatschappijen bij de aankoop van nieuwe terreinen het risico lopen terreinen te kopen die milieuverontreinigende stoffen bevatten (bv. afval, olie of giftige chemicaliën) die schadelijk zijn voor het milieu of voor de gezondheid van werklieden op de sites.

- Risico van onderhoud van het vastgoed;

Om aantrekkelijk te blijven en een bestendige inkomstenstroom te genereren, moet de staat van vastgoed behouden blijven of in sommige gevallen worden verbeterd om te voldoen aan de veranderingen in de behoeften van de markt.

- Verzekeringsrisico's van het vastgoed;

Het vastgoed van de Groep kan worden beschadigd of vernield door gewelddaden, natuurrampen, burgeroproer of terroristische aanslagen of ongevallen, met inbegrip van ongevallen die verbonden zijn aan de opgeslagen goederen. Sommige van deze risico's kunnen echter onverzekerbaar zijn of niet verzekerbaar op een economisch verantwoorde manier.

Onvoldoende verzekeringsuitkeringen of het zich voordoen van een onverzekerbaar risico kunnen een nadelige weerslag hebben op de Groep, zijn activiteiten, financiële situatie, de bedrijfsresultaten en kasstromen.

- Risico's betreffende de goederen die worden opgeslagen door klanten van de Groep;

Hoewel de bepalingen van de standaardhuurovereenkomsten met klanten verbieden op de terreinen en in de gebouwen van de Groep illegale en bepaalde andere goederen op te slaan, kan de Groep de mogelijkheid niet uitsluiten dat de Groep uiteindelijk aansprakelijk wordt gesteld voor goederen die door haar klanten worden opgeslagen.

- Afhankelijkheid van kernpersoneel;

De Groep is in ruime mate afhankelijk van de vakkennis en de commerciële kwaliteiten van haar management, commercieel en technisch team.

- Geschillen;

De Groep kan betrokken raken bij geschillen met huurders of commerciële partijen, waarmee de Groep betrekkingen onderhoudt of met andere partijen in de huur- of aanverwante activiteiten.

### **Financiële risico's**

- Risico's betreffende potentiële insolventie;

Ingeval één van de dochtermaatschappijen failliet zou gaan, zullen haar financiële en handelspartners ertoe gerechtigd zijn (inclusief ten gevolge van hypotheek op vastgoed) uit de activa van deze dochtermaatschappij betaling te ontvangen voordat enige activa onder haar aandeelhouders worden verdeeld.

- Evolutie van de schuldratio van de Groep;

De Groep verwacht dat zij op middellange termijn het bedrag van haar leningen aanzienlijk zal verhogen. De Vennootschap verwacht dat zij in de nabije toekomst en na het Aanbod zal opereren binnen een verhouding geleend kapitaal/aandelenkapitaal (nettoschuld/eigen vermogen) van maximaal 2:1.

- Evolutie van de rentevoeten;

Wijzigingen in rentevoeten kunnen een nadelige impact hebben op de mogelijkheid voor de Groep om kredieten en andere financieringen tegen gunstige voorwaarden te verkrijgen.

- Wisselkoersschommelingen;

De inkomsten van de Groep zijn overwegend uitgedrukt in euro; uitgaven, activa en passiva kunnen echter worden geboekt in een aantal andere valuta's dan de euro, in het bijzonder de Tsjechische kroon.

- Risico's betreffende belastingaspecten;

Een belastingshervorming, alsook een verschillende interpretatie van de belastingreglementen in de verschillende landen waar de Vennootschap actief is zou een negatieve weerslag kunnen hebben op de belastingssituatie van de Groep.

#### **Risico's betreffende de Tsjechische Republiek en andere Centraal-Europese landen**

- De *Prague Stock Exchange* is aanzienlijk kleiner en minder liquide dan de effectenmarkten in sommige andere landen;

Er is geen garantie dat de Aandelen, zelfs al wordt verwacht dat zij zullen worden genoteerd op de *Main Market* van de *Prague Stock Exchange*, actief zullen worden verhandeld en, indien dat niet het geval is, zal dit waarschijnlijk de prijsvolatiliteit verhogen en/of een nadelige weerslag hebben op de koers van de Aandelen. Dit risico wordt afgezwakt door het feit dat de aandelen ook zullen worden verhandeld op *Eurolist by Euronext Brussels*.

- Sociale, economische of politieke ontwikkelingen in de Tsjechische Republiek en andere Centraal-Europese landen;

Beleggen in de Aangeboden Aandelen kan een hoger risico inhouden dan de risicograad verbonden aan de effecten van gelijkaardige emittenten die op meer ontwikkelde markten actief zijn.

- Risico's die inherent verbonden zijn aan de eigendomstitels op vastgoed;

- Gebreken in de eigendomstitels;

Wegens de inconsistentie in interpretatie en toepassing van de wet door de bevoegde autoriteiten en een potentieel gebrek aan naleving van alle wettelijke vereisten tijdens het aankoopproces is het mogelijk dat de dochtermaatschappijen in de Tsjechische Republiek, Slowakije, Litouwen en Hongarije geen aanspraak kunnen maken op sommige van de terreinen, hoewel zij in het relevante vastgoedregister geregistreerd zijn als de eigenaars van deze terreinen.

- Terreinen die afhankelijk zijn van het afsluiten van overeenkomsten tot toekomstige aankoop;

Een aantal terreinen, bestemd voor diverse projecten van de relevante dochtermaatschappijen zijn afhankelijk van het afsluiten van overeenkomsten tot toekomstige aankoop en zijn blootgesteld aan het niet nakomen van de toekomstige verplichtingen door de verkoper.

- Restitutieclaims;

Krachtens de Tsjechische, Slowaakse, Litouwse en Hongaarse wet was het mogelijk de eigendom terug te eisen van voordien genationaliseerde bezittingen (inclusief vastgoed).

- De juridische systemen en de procedurele beschermingsmaatregelen in de Tsjechische Republiek en in andere Centraal-Europese landen zijn nog niet volledig uitgewerkt;

De juridische systemen van de Tsjechische Republiek en van andere Centraal-Europese landen ondergingen de voorbije jaren ingrijpende wijzigingen, die kunnen resulteren in inconsequente toepassingen van de bestaande wetten en reglementen en onzekerheid op het vlak van de toepassing en de uitwerking van de nieuwe wetten en reglementen. Voorts kan het ook onmogelijk zijn om tijdig een rechtsmiddel te verkrijgen, of kan dit soms zelfs helemaal niet verkregen worden.

#### **Risico's betreffende het Aanbod**

- Ontbreken van een openbare markt voor de Aandelen en de VVPR-strips;

Vóór het Aanbod bestond er geen openbare markt voor de Aandelen en de VVPR-strips; na het Aanbod is het mogelijk dat een actieve openbare markt voor de Aandelen en de VVPR-strips niet tot ontwikkeling komt of kan worden volgehouden.

- Aanwending van de opbrengsten;

De raad van bestuur van de Groep en het management zullen naar eigen goeddunken, en zonder dat zij daartoe de goedkeuring van de aandeelhouders nodig hebben, de bedragen en het tijdstip bepalen van de werkelijke en toekomstige uitgaven van de Groep, die zullen afhangen van diverse marktfactoren.

- Toekomstige verwatering;

Indien de Vennootschap via deze of andere manieren aanzienlijke kapitaalbedragen zou ophalen, zou dit op dat ogenblik kunnen leiden tot een aanzienlijke verwatering voor de aandeelhouders.

- Volatiliteit van de Aandelenkoers;

Tal van factoren kunnen een belangrijke weerslag hebben op de koers van de Aandelen en de volatiliteit ervan.

- Geen minimumbedrag voor het Aanbod;

De Groep is ertoe gerechtigd minder Nieuwe Aandelen uit te geven dan voor het verwachte maximumbedrag van 50 miljoen EUR. Bijgevolg kan de Groep zich verplicht zien haar investeringsniveau te verlagen, kan het zijn dat zij een beroep zal moeten doen op andere financieringsvormen of kan zij zelfs moeten afwijken van de voorziene investeringsstrategie.

- Aanwezigheid van belangrijke aandeelhouders;

Alsgard en VGP MISV zijn vennootschappen die verbonden zijn met de heer Jan Van Geet. VM Invest is een vennootschap die verbonden is met de heer Bart Van Malderen. Alsgard, VGP MISV, VM Invest, de heer Jan Van Geet en de heer Bart Van Malderen zijn voornemens met betrekking tot de Vennootschap een langdurig gemeenschappelijk beleid te voeren en bereiken overeenkomsten inzake de overdracht van de stemrechten in de Vennootschap. Zij beschouwen zichzelf als handelend in overleg.

- De Vennootschap zal hogere kosten oplopen ten gevolge van het feit dat zij een publieke vennootschap wordt;

Als een publieke vennootschap zal de Vennootschap bijkomende juridische, boekhoudkundige en andere kosten oplopen die zij niet had als een niet-beursgenoteerde vennootschap.

- Tsjechische retail beleggers kunnen af te rekenen krijgen met koersrisico's;

Tsjechische retail beleggers die niet beschikken over een overeenkomstig bedrag in EUR om de Aangeboden Aandelen te betalen waarop zij hebben ingeschreven, kunnen vanaf de inschrijving op de Aangeboden Aandelen tot bij de afrekening van hun order zijn blootgesteld aan nadelige koersontwikkelingen.

- Risico's betreffende voorwaardelijke handel;

Beleggers die transacties met de aandelen willen doen vóór de Afsluitingsdatum, ongeacht of deze transacties worden gedaan op de Eurolist by Euronext Brussels, op de *Main Market* van de *Prague Stock Exchange* dan wel elders, moeten ermee rekening houden dat de kapitaalverhoging misschien niet zal plaatsvinden op 11 december 2007, of zelfs helemaal niet indien aan bepaalde voorwaarden niet is voldaan of bepaalde gebeurtenissen niet plaatshebben, of indien de onderwriting overeenkomst niet wordt ondertekend.

# BIJKOMENDE GESELECTEERDE INFORMATIE BETREFFENDE DE ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP

## 1 Inleiding

De Groep is een vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van semi-industrieel vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten. De Groep concentreert zich op strategisch gelegen terreinen in de Centraal-Europese regio en Duitsland die geschikt zijn voor de ontwikkeling van semi-industriële bedrijvenparken van een aanzienlijke omvang, met het oog op de uitbouw van een uitgebreide en goed gediversifieerde grondenbank op toplocaties.

De Groep bouwt en ontwikkelt voor eigen rekening kwalitatief hoogstaand en semi-industrieel vastgoed en bijhorende kantoren, die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. De Groep beschikt over een in-house team dat alle stappen van het volledig geïntegreerde ondernemingsmodel beheert: van de identificatie en de aankoop van de grond 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.

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

## 2 Beknopte geschiedenis van de Groep

Het VGP-concept werd vanaf de tweede helft van de jaren 90, gespreid over een aantal jaar, uitgewerkt door Jan Van Geet.

In 1993, op 23-jarige leeftijd, begon Jan Van Geet zijn loopbaan in de Tsjechische Republiek als junior assistent bij de directie van Ontex, een Belgische producent van hygiënische wegwerpartikelen. In die hoedanigheid werd hij verantwoordelijk voor de bouw van de nieuwe productie-vestigingen van Ontex in Turnov (Tsjechische Republiek) in 1996.

Op basis van deze ervaring besliste hij te beginnen met de ontwikkeling van semi-industriële projecten in de Tsjechische Republiek. Hij trok nieuwe investeerders/partners aan om deze projecten te financieren en in hun portefeuille op te nemen.

Tegen 1999 werden verscheidene semi-industriële projecten verwezenlijkt die werden verhuurd aan diverse externe partijen. De vastgoedportefeuille werd door de eigenaar ingebracht in een Belgische vastgoedbevak naar aanleiding van de notering op Euronext Brussels van WDP, een Belgisch vastgoedbevak. Deze beursgang was ook de start van een intense samenwerking, die uiteindelijk resulteerde in de bouw van verscheidene andere semi-industriële projecten in de regio van Mladá Boleslav (Tsjechische Republiek).

Terzelfder tijd werden verscheidene andere projecten door externe investeerders gebouwd onder leiding van Jan Van Geet en het team dat hij metertijd heeft opgebouwd. Dit resulteerde in een verdieping van de ervaring in en knowhow van de Tsjechische vastgoedmarkt, het juridische en geregementeerde kader ervan, technische competenties inzake de ontwikkeling van semi-industriële projecten en het facility management ervan.

In 2002 resulteerde het succes van Jan Van Geet en zijn team in een belangrijke overeenkomst met de familie Van Malderen om een portefeuille van semi-industriële activa in de Tsjechische Republiek uit te bouwen.

De grondslag van de overeenkomst was dat Jan Van Geet en zijn team de terreinen zouden aankopen, de projecten zouden ontwikkelen en ontwerpen, het volledige bouwproces zouden coördineren en de contracten zouden sluiten voor de projecten, alsook de verhuring ervan aan derden en de organisatie van het facility management.

De familie Van Malderen zou een rol als investeerder spelen en zou al deze projecten in portefeuille opnemen. Dit betekende de daadwerkelijke lancering van de VGP-portefeuille en leidde tot de oprichting van het huidige operationele platform.

### 3 Overzicht van de relevante historische feiten

Periode	Beschrijving
1998	<ul style="list-style-type: none"><li>• Start van de Groep.</li><li>• Start van de coördinatie en bouw van commerciële en semi-industriële gebouwen voor rekening van derden.</li></ul>
2002	Start van de uitbouw van een eigen vastgoedportefeuille met als eerste ontwikkelingen Blue Park, Green Park en Green Tower.
2005-2006	Aankoop van een groot terrein in Praag (Horní Počernice – 73 ha).
2006	<ul style="list-style-type: none"><li>• Start van de bouw van VGP Park Horní Počernice.</li><li>• Regionale uitbreiding in de Tsjechische Republiek met de aankoop van verscheidene andere strategische terreinen in Olomouc, Nýřany, Lovosice, Hradec Králové, Liberec en Turnov.</li></ul>
2007	Uitbreiding doorheen de Centraal-Europese regio met de aankoop van terreinen in Letland (Riga), Slowakije (Bratislava) en Hongarije (Győr).

### 4 Bedrijfsstrategie

De bedrijfsstrategie van de Groep is gebaseerd op de volgende principes:

- Strategisch gelegen terreinen;
- Focus op bedrijvenparken om schaalvoordelen te verwezenlijken;
- Kwalitatief hoogstaand en gestandaardiseerd semi-industrieel vastgoed;
- In-house competenties die een volledig geïntegreerd ondernemingsmodel mogelijk maken;
- Aanzienlijke grondenbank die een verdere uitbouw van de portefeuille verzekert;
- Ontwikkel-en-houd-beleid.

#### Strategisch gelegen terreinen

Topprioriteit van de Groep is een uitgebreide grondenbank op te bouwen door identificatie van toplocaties voor semi-industriële projecten. De investeringscriteria voor het evalueren van de aantrekkelijkheid van geprospecteerde terreinen zijn de volgende:

- (i) Goed gelegen in de buurt van/of met aansluiting op autosnelwegen en ringwegen;
- (ii) In de nabijheid van belangrijke steden en/of productiecentra, wat de toekomstige huurders de beschikbaarheid van arbeidskrachten garandeert;
- (iii) Stedenbouwkundige bestemming voor logistieke activiteiten, commerciële activiteiten of lichte productie;
- (iv) Een terrein groot genoeg om een VGP-bedrijvenpark te creëren, wat betekent dat op hetzelfde terrein verscheidene gebouwen kunnen worden opgericht;
- (v) Tegen of onder de marktconforme aankoopprijs.

De Groep is ervan overtuigd dat deze investeringscriteria bijdragen tot de langetermijnwaarde van haar vastgoedportefeuille.

#### Focus op bedrijvenparken

Het VGP-management is ervan overtuigd dat het concept van een bedrijvenpark, d.w.z. verscheidene gebouwen op hetzelfde terrein te hebben, belangrijke voordelen biedt:

- (i) Openbare voorzieningen zoals elektriciteit, riolering, afvalwaterbehandeling, brandpreventie en sprinklerbeveiliging en communicatiesystemen, groenzones en onderhoud kunnen gemakkelijker en goedkoper worden geconcipieerd en georganiseerd;

- (ii) Administratieve formaliteiten zoals de onderhandelingen met plaatselijke autoriteiten en nutsbedrijven, vergunningen vereisen minder input per huurder en per gemiddelde m<sup>2</sup>;
- (iii) Een eerste gebouw kan worden opgetrokken op een “op-eigen-risico”basis (d.w.z. zonder vooraf te zijn verhuurd), waardoor een demonstratie-effect wordt gecreëerd om het VGP-bedrijvenpark tot leven te brengen en potentiële huurders aan te trekken om zo de site verder te ontwikkelen;
- (iv) Aannemingsbedrijven kunnen betere prijzen en snellere uitvoeringsverbintenissen bieden indien voor hen meer projecten beschikbaar zijn in hetzelfde bedrijvenpark;
- (v) Sommige van de huurders die actief zijn in de productie besteden hun logistieke activiteiten uit. Dit genereert voor beiden synergieën om in elkaars nabijheid samen te werken;
- (vi) Verscheidene projecten op dezelfde locatie maken het beheer, de opvolging en het facility management efficiënter;
- (vii) En, bovenal, het concept van bedrijvenparken heeft een grote commerciële waarde, aangezien uitbreidingsverzoeken van huurders gemakkelijker en efficiënter kunnen worden verwerkt.

### **Kwalitatief hoogstaand en gestandaardiseerd semi-industrieel vastgoed**

De semi-industriële gebouwen van de Groep worden gebouwd volgens technisch hoogstaande standaarden en de laatste technologieën, wat bijdraagt tot de langetermijnwaarde van de gebouwen. De algemene bouwstandaarden die hieronder worden beschreven, worden toegepast op alle gebouwen van de Groep om de herverhuurbaarheid ervan te verzekeren. Daarnaast zijn bepaalde wijzigingen mogelijk om te voldoen aan de eisen van de huurders.

- (i) Minimale vrije hoogte van 10 meter onder de toegestane draagconstructie;
- (ii) Geprefabriceerde betonnen structuur;
- (iii) Minimum 2 procent dakramen;
- (iv) Volledig luchtdichte gebouwen die een hoog gebruikscomfort, minimale energievereisten en lage exploitatiekosten verzekeren;
- (v) Dakconstructie met 16 cm minerale isolatie en versterkte PVC-bekleding;
- (vi) Lichtsterkte in de opslagplaats: 300 lux;
- (vii) Lichtsterkte in de kantoren: 500 lux;
- (viii) Een laadperron per 400 à 1,000 m<sup>2</sup> opslagruimte;
- (ix) Vlakke betonnen vloeren met een afwijking van 3 mm op 2 m, in combinatie met
- (x) Een vloerplaat met een toegestaan draagvermogen van meer dan 5 ton/m<sup>2</sup>, die de mogelijkheid biedt om automatische laadsystemen te installeren;
- (xi) Geklimatiseerde kantoren, volledig uitgerust, afgezien van gegevensbekabeling en meubilair;
- (xii) Elektrische EPS-branddetectoren in alle lokalen / ESFR-sprinklernetwerk ter plaatse.

### **In-house competenties die een volledig geïntegreerd ondernemingsmodel mogelijk maken**

Over het algemeen beschikt het team van de Groep over een sterke technische know-how, aangezien het merendeel van zijn personeelsleden een uitgebreide ervaring heeft in de bouwsector en op het vlak van logistiek. De Groep vertrouwt op de in-house competenties van haar team om haar volledig geïntegreerde ondernemingsmodel uit te voeren dat bestaat uit: de identificatie en de aankoop van het terrein en de ontwikkeling van de infrastructuur, het ontwerpen van de gebouwen, de coördinatie van de architecturale en technische aspecten, de administratie om de vereiste vergunningen te krijgen, de coördinatie van de bouwwerkzaamheden, inclusief het beheer van de bouwplaats en na voltooiing het facility management van de vastgoedportefeuille.

## **Omvangrijke grondenbank die een verdere uitbreiding verzekert**

Aangezien het vrij lang duurt om de noodzakelijke vergunningen te verkrijgen om met de bouwwerkzaamheden te mogen starten is de Groep ervan overtuigd dat het noodzakelijk is te investeren in een omvangrijke grondenbank met de nodige vergunningen om haar verdere uitbreiding te verzekeren.

De Groep meent dat, hoewel moet worden gezocht naar zo gunstig mogelijke aankoopvoorwaarden, de uiteindelijke aanschaffingswaarde van het terrein een gering gedeelte blijft van de totale waarde van de projecten, maar van cruciaal belang is om de verdere uitbreiding van de activiteiten van de Groep te waarborgen.

Per 17 september 2007 bedroeg de totale oppervlakte in eigendom ongeveer 1.179.048 m<sup>2</sup>, met nog eens 1.155.123 m<sup>2</sup> onder optie, afhankelijk van het afsluiten van overeenkomsten tot toekomstige aankoop (in totaal 2.334.171 m<sup>2</sup>). VGP verwacht vóór het jaareinde 2007 de volle eigenaar te zijn van nog eens 699.828 m<sup>2</sup>, waardoor de verhouding tussen oppervlakte in eigendom/totale gesecuriseerde oppervlakte 80% zou bedragen (onder de veronderstelling dat de huidige overeenkomsten tot toekomstige aankoop ongewijzigd blijven).

Het voordeel van een eigen grondenbank wordt door de Groep als cruciaal beschouwd, naast de noodzaak te beschikken over vergunningen om snel en flexibel te kunnen reageren op de aanvragen vanwege klanten. De grondenbank is een belangrijke troef wanneer potentiële huurders tezelfdertijd geïnteresseerd zijn in verscheidene huurprojecten op verschillende locaties, en wanneer men meerdere locaties in portefeuille heeft, verhoogt dit bijgevolg de commerciële mogelijkheden voor de Groep.

### **Ontwikkel-en-houd-beleid**

De Groep is een vastgoedinvesteerder met een lange termijn visie. Het semi-industriële vastgoed dat de Groep ontwikkelt, wordt vervolgens aangehouden in de vastgoedportefeuille van de Groep, wat betekent dat de kasstroombehoeften die nodig zijn voor de ontwikkelingsactiviteiten enigszins wordt getemperd door het genereren van huurinkomsten. Tegelijk zijn de huurinkomsten een recurrente factor in de groepswinst.

## **5 De activiteiten van de Groep**

### **5.1 Volledig geïntegreerd ondernemingsmodel**



De Groep beschikt over een in-house team dat alle stappen beheert van het volledig geïntegreerde ondernemingsmodel: van de identificatie en de aankoop van de grond 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.

#### **Terreinen**

De eerste fase van het ondernemingsmodel is de identificatie van toplocaties voor semi-industriële projecten. Voor deze activiteit werkt de Groep nauw samen met verscheidene plaatselijke vastgoedmakelaars, waarvan sommigen een exclusiviteitsovereenkomst met de Groep hebben. Bovendien beschikt de Groep over een kernteam met een uitgebreide prospectiefunctie onder de leiding van Jan Procházka. De aankoopcriteria voor de terreinen worden beschreven in dit hoofdstuk, Sectie 4 “Bedrijfsstrategie”.

Het management en het team komen geregeld samen om potentiële projecten te evalueren. Zodra een project is goedgekeurd, wordt een technische due diligence verricht.

Als een algemene regel is elke aankoop van een terrein in principe afhankelijk van het verkrijgen van de stedenbouwkundige- en/of bouwvergunning voor semi-industriële activiteiten en het ontbreken van enige andere hinderpalen zoals milieukwesties enz. Binnen de Groep is een werknemer constant belast met het verkrijgen van deze vergunningen. De due diligence wordt verricht door Jan Procházka, COO, en Jan Papoušek, Hoofdprojectmanager.

Voor juridische bijstand, het opstellen van ontwerpcontracten, alsook voor een juridische due diligence van de geplande aankopen doet de Groep een beroep op KSB (Kocián, Šolc & Balašík), een Praags advocatenkantoor, alsook op het KSB-netwerk in andere landen van de Centraal-Europese regio.

Finaal dient erop gewezen te worden dat VGP alleen deze terreinen koopt welke rechtstreeks kunnen worden verbonden aan de bestaande infrastructuur. Met betrekking tot desbetreffende parken zal VGP steeds de infrastructuurwerken voor haar rekening nemen. Deze infrastructuurwerken zullen steeds verbonden zijn aan de respectievelijke gebouwen in aanbouw.

VGP koopt steeds terreinen onder opschortende voorwaarde dat alle vergunningen, met inbegrip van vergunningen m.b.t. de uitvoer van infrastructuurwerken in een park, verkregen of goedgekeurd worden. De rol van de lokale overheden is derhalve beperkt tot het verlenen en goedkeuren van de infrastructuurplannen en er zijn geen verbintenissen noch verplichtingen van de lokale overheden of vice versa van VGP om deze infrastructuurwerken over te dragen aan de lokale overheden. Het is op dit ogenblik niet voorzien dat er op korte of middellange termijn infrastructuurwerken zouden worden overgedragen.

Met betrekking tot de infrastructuurkosten dient erop gewezen te worden dat deze kosten slechts marginaal zijn en dat per 30 juni 2007 deze kosten, die uitsluitend toewijsbaar waren aan de ontwikkeling van de terreinen van VGP Park Horní Počernice, ongeveer 11,5% van de aanschaffingswaarde van de terreinen bedroeg en dat dit voornamelijk te wijten was aan het feit dat bij de start van de ontwikkeling van het VGP Park Horní Počernice helemaal geen infrastructuur aanwezig was. Indien deze kosten vergeleken worden met de actuele, verwachte en totale bouwkosten voor het volledige VGP Park Horní Počernice dan bedragen deze kosten slechts 2,3% van de totale aanschaffingswaarde en bouwkosten (actueel en toekomstig).

### **Concept en ontwerp**

Bij het ontwerpen van zijn gebouwen past VGP strikte richtlijnen toe. De Groep gebruikt een lastenboek dat in detail de minimumvereisten beschrijft waaraan het gebouw moet voldoen (zie dit hoofdstuk, Sectie 4 “Bedrijfsstrategie”). Dit ontwerp verzekert het polyvalente gebruik van het gebouw op lange termijn.

Voor architecturale werkzaamheden en ontwerpen werkt de groep samen met verscheidene specifieke externe architecten- en ontwerp kantoren. Zo heeft de Groep een strategische alliantie aangegaan met Atelier 24, een architectenkantoor dat alle noodzakelijke ontwerp- en architectuurwerkzaamheden coördineert.

Bovenop de standaard bouwvereisten van de Groep kan enige aanpassing (lay-out, afwerking) gebeuren overeenkomstig de eisen van de huurders. Het ontwerp alsook de technische beschrijving van de noodzakelijke infrastructuur voor de activiteiten van de huurders wordt altijd ontworpen door VGP zelf, in nauwe samenwerking met de technische adviseurs van de huurders, wat een grondig inzicht in de behoeften van de klanten verzekert.

De verantwoordelijke binnen VGP voor het concept/ontwerp is Jan Procházka, COO, burgerlijk ingenieur en architect.

### **Bouw**

Kwalitatief hoogstaande semi-industriële gebouwen worden gebouwd in nauwe samenwerking met de toekomstige huurders en gedeeltelijk op eigen risico. De gebouwen worden afgewerkt rekening houdend met de eisen en specificaties van de toekomstige huurders, maar altijd met inachtnaam van de geldende technische – en kwaliteitsnormen van de Groep.

De Groep centraliseert de aankoop van materialen en bouwcomponenten voor haar gebouwen vanuit haar Tsjechische kantoor. Deze grotere koopkracht versterkt de onderhandelingsmacht van de Groep, wat haar toestaat schaalvoordelen te verwezenlijken. De Groep werkt samen met plaatselijke algemene aannemingsbedrijven met het oog op de coördinatie van de afzonderlijke bouwplaatsen. De cost controllers van de Groep staan in voor de dagelijkse opvolging van de vergelijkingen van de reële versus gebudgetteerde kosten van de respectieve projecten.

## **Verhuur en marketing**

De gebouwen worden door middel van langlopende huurovereenkomsten verhuurd aan huurders die actief zijn in de logistieke sector en/of de lichte productiesector, zoals assemblage, het herverpakken en de eindbehandeling van goederen voordat deze naar de industriële klanten of detailhandelaars gaan.

De Groep hecht veel belang aan haar directe klantenrelaties. De commerciële kaderleden, de heer Tomas Van Geet en de heer Petr Kovařík staan in voor de contacten met bestaande en potentiële huurders, de huurvoorstellen en het controleren van de eisen van de huurders tijdens het bouwproces tot op het tijdstip dat de gebouwen worden opgeleverd en overgedragen aan de huurders.

## **Portefeuille en facility management**

De Groep past een lange termijn strategie toe die erop gericht is de ontwikkelde projecten in haar eigen portefeuille aan te houden. Het onderhoud van de eigendommen is gecentraliseerd binnen het facility management team dat verantwoordelijk is voor de portefeuille van de Groep. Het facility management team staat onder leiding van de heer Geno Tchelidze en wordt bijgestaan door externe facility management specialisten.

### **5.2 Activiteiten voor derden**

In beperkte mate verleent de Groep ook nog facility management diensten aan derden. De Groep heeft de intentie de bestaande contracten voort te zetten, maar er zullen geen nieuwe facility management diensten voor derden worden verricht.

### **5.3 Samenwerking met specialisten**

Naast de interne competenties doet de Groep voor verschillende aspecten een beroep op externe partijen:

- De Groep heeft een strategische alliantie aangegaan met Atelier 24, een Tsjechisch ontwerp- en architectenkantoor, dat eigendom is van en geleid wordt door de heer Ales Říha, bestaande uit een team van 20 personeelsleden die hun activiteiten in dienst stellen van VGP.
- Bovendien beschikt de Groep over een netwerk van plaatselijke ingenieurskantoren, waarmee zij nauw samenwerkt.
- Voorts onderhoudt de Groep goede werkrelaties met de belangrijkste internationale en nationale vastgoedmakelaars.
- De Groep werkt met plaatselijke algemene aannemingsbedrijven met het oog op de coördinatie van de afzonderlijke bouwplaatsen.
- Voor juridische bijstand, het opstellen van ontwerpcontracten, alsook een juridische due diligence van de geplande aankopen doet de Groep een beroep op KSB (Kocián, Šolc & Balašík), een Praags advocatenkantoor, alsook op hun netwerk van geassocieerde advocatenkantoren in de Centraal-Europese regio.

## **6 Expansiestrategie**

De expansiestrategie van de Groep ziet er als volgt uit:

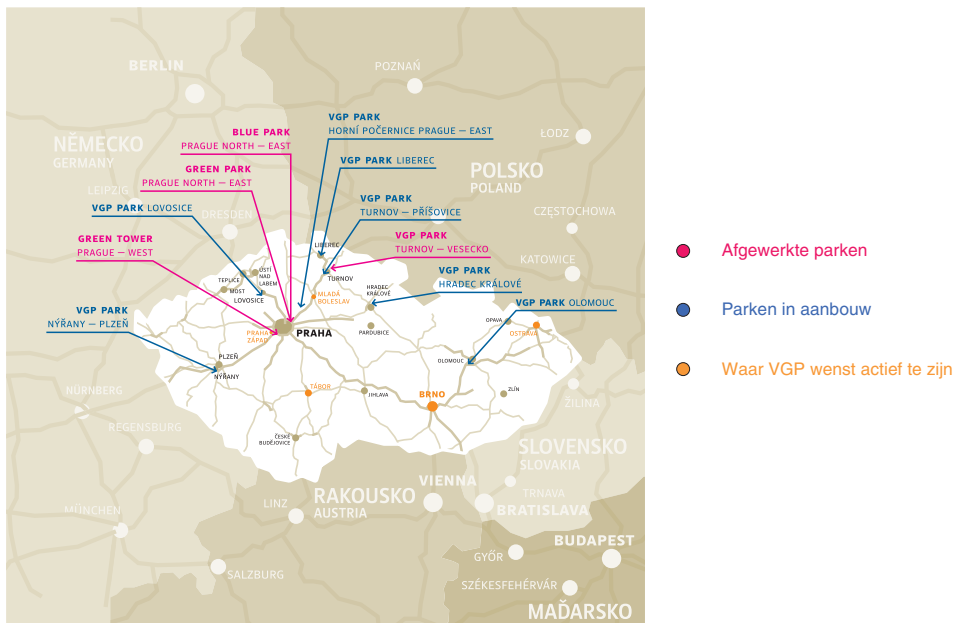
- Voortbouwende op haar sterke positie in Praag verder uitbreiden naar andere Tsjechische regionale steden.
- Op basis van haar track record het Tsjechische ondernemingsmodel exporteren naar andere, snelgroeiende landen in de Centraal-Europese regio en Duitsland.

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

## Tsjechische Republiek

De activiteiten van de Groep werden gestart in de Tsjechische Republiek. Dit land bewees een koploper te zijn op het vlak van economische expansie en groei in vergelijking met de andere landen die recentelijk toetraden tot de Europese Unie. Bovendien geniet het een uitstekende geografische ligging, gelegen in het hart van de Centraal-Europese regio.

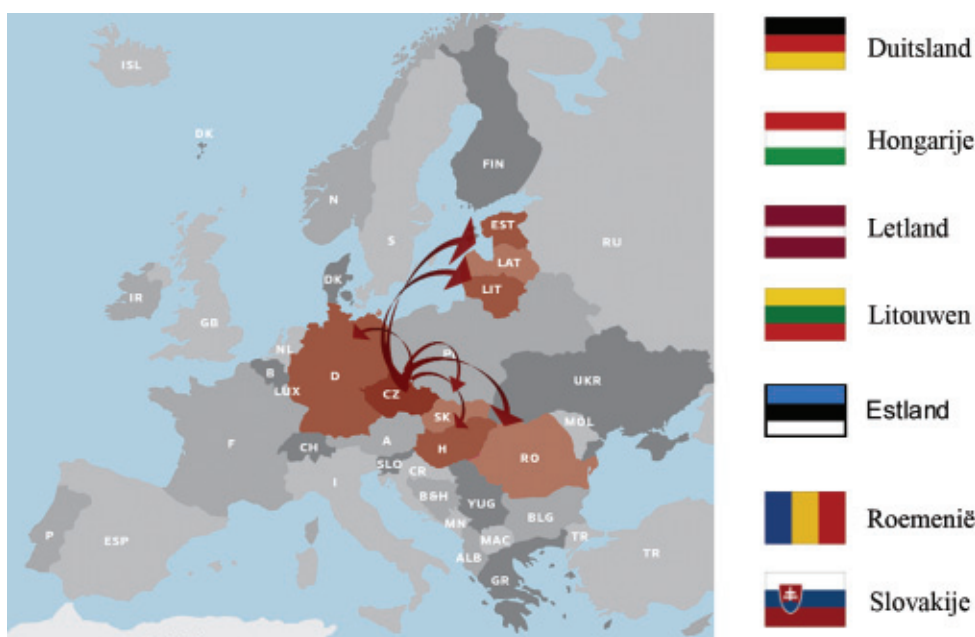
Afgezien van haar sterke positie in Praag wil de Groep zich uitbreiden naar regionale steden in de Tsjechische Republiek.



Inspelande op de markttrend van uitbreiding naar belangrijke regionale steden (meer dan 100.000 inwoners) verwerfde de Groep een aantal terreinen, waarop zij nieuwe ontwikkelingen startte of zal starten. De Groep is voornemens een investeringsbeleid te voeren met het oog op de aankoop van nog meer terreinen, waarbij de Groep zich vooral focust op regionale steden die dicht bij het belangrijkste infrastructuurnetwerk van hun regio liggen, zoals o.a. Brno, Ostrava of Tábor.

## Centraal-Europese regio en Duitsland

Naast het verder uitrollen van het bestaande concept in de Tsjechische Republiek is het management van de Groep voornemens en vastberaden om door te gaan met de aanleg van een strategische grondenbank op toplocaties in andere landen. Het is de bedoeling dit concept te exporteren naar andere landen in de Centraal-Europese regio en Duitsland.



Per 30 juni 2007 waren verscheidene andere terreinen aangekocht in Slowakije (in de buurt van Bratislava), in Hongarije (in de buurt van Győr), in Letland (in de buurt van Riga) en er zijn lopende onderhandelingen met betrekking tot verdere aankopen in de andere Baltische Staten en Roemenië.

Het bestaande team is goed uitgerust om dit expansieoffensief te verwezenlijken en het is extra versterkt/zal extra versterkt worden met een beperkt(e) plaatselijk(e) team/directie dat/die nauw samenwerkt met het Tsjechische operationele team. Dit/deze extra team(s) zal/zullen verantwoordelijk zijn voor het beheer van de plaatselijke projecten, de commerciële contacten met potentiële en bestaande huurders, alsook voor het vervullen van een coördinerende rol tussen de gecentraliseerde bevoegdheden bij VPG en de plaatselijke aannemingsbedrijven.

Bovendien heeft het team van de Groep om verschillende redenen ook de bedoeling om actief te zijn in Duitsland.

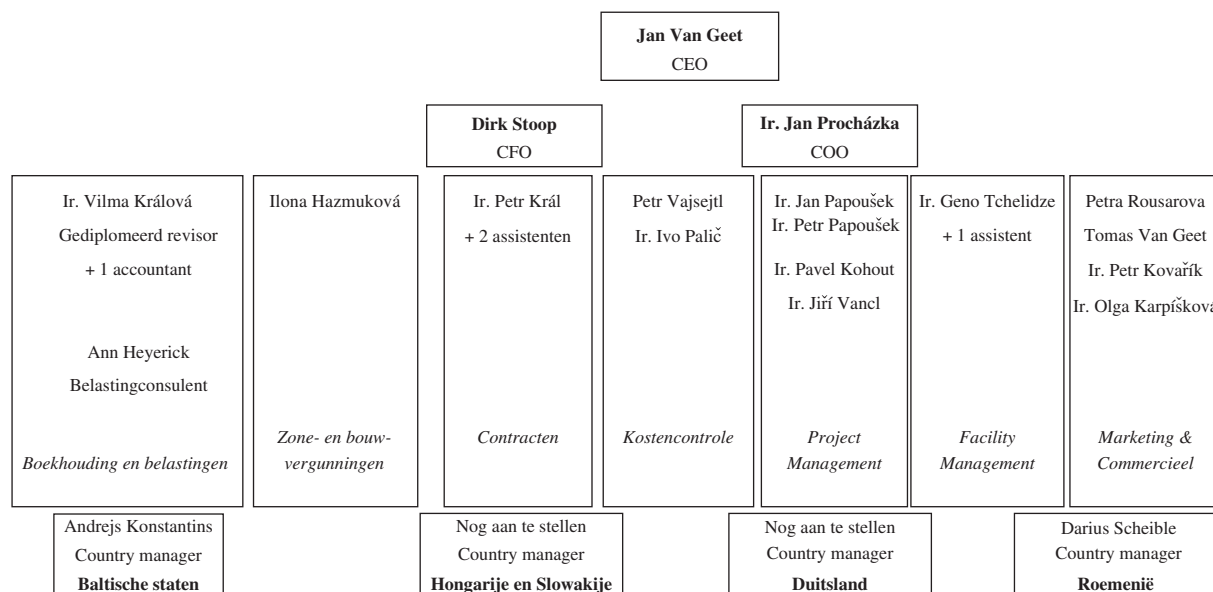
- (a) Bestaande klanten informeerden bij de Groep naar de mogelijkheid van investeringen in Duitsland (verzekerde huurinkomsten).
- (b) De Groep gelooft in sterke marktopportunities voor semi-industrieel vastgoed in Duitsland en haar verdere economische integratie met de andere landen van de Centraal-Europese regio (waar de Groep actief is/ actief wilt worden) en ten gevolge waarvan de wegeninfrastructuur zal worden aangepast.
- (c) Het belang van de Duitse havens Hamburg en Bremen en de belangrijke ontwikkeling van deze havens als bevoorradingspunten voor de Centraal-Europese regio en de daarmee gepaard gaande logistieke activiteiten.
- (d) De Duitse markt wordt gekenmerkt door het vrijwel ontbreken van “speculatieve” ontwikkeling alsook door een hoge vraag en gering aanbod.

## 7 Personeel

### 7.1 Het team van de Groep

Sinds 2002 groeide het team van de Groep geleidelijk en per 17 september 2007 bestaat het uit 22 personeelsleden, waarvan 13 met een universitaire ingenieursopleiding.

Het managementteam van de operationele dochtermaatschappijen is gevestigd in Mladá Boleslav, Tsjechische Republiek, op 60 km van Praag. Een tweede commercieel kantoor is gevestigd in het logistieke bedrijvenpark van VPG in Praag (Horní Počernice). De CFO en de fiscale accountant werken vanuit Brussel, België en Mladá Boleslav, Tsjechische Republiek.



Het team heeft een vlakke hiërarchische structuur en onderhoudt nauwe contacten met elkaar op dagelijkse basis. De heer Jan Van Geet, de heer Dirk Stoop en de heer Jan Procházka zijn de senior managers van de Groep.

Het team bestaat voornamelijk uit de volgende personen:

**De heer Jan Van Geet**, 36, CEO, oprichter van VGP. Hij is belast met de algemene dagelijkse, alsook strategische directieverantwoordelijkheden van de Groep. Hij begon in 1993 in de Tsjechische Republiek als directeur van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpartikelen. Vanaf 1999 werkte hij samen met en vertegenwoordigde hij WDP in de Tsjechische Republiek. WDP is een Belgisch vastgoedbevak met verscheidene projecten in de Tsjechische Republiek.

**De heer Jan Procházka**, 43, COO, burgerlijk ingenieur en architect, trad tot het team toe in 2002. Hij is verantwoordelijk voor de technische ontwerpen en de uitvoering van de contracten. Voordien was Jan gedelegeerd bestuurder van Dvořák, een bouwbedrijf voor burgerlijke bouwkunde, destijds een van de belangrijke spelers op de Tsjechische markt. Bekende projecten onder zijn leiding waren de luchthaventerminal Sever 1 in Praag, de cargoterminal, alsook de hoofdzetel van Česká Spořitelna.

**De heer Dirk Stoop**, 46, CFO, licentiaat handels- en financiële wetenschappen, trad in 2007 bij VGP in dienst. Hij is verantwoordelijk voor alle financiële aangelegenheden, d.w.z. financiële planning, controle, prognoses, financiële middelen, belastingen en verzekeringen voor alle landen waar de Groep actief is/zal zijn, alsook voor de relaties met de investeerders (Investor Relations). Dirk werkte gedurende 5 jaar bij Ontex als treasurer van de Groep, waar hij ook verantwoordelijk was voor belasting- en verzekeringskwesaties. Voordien werkte hij bij Chep Europe in London als Treasurer Europe, South America & Asia.

**Mevrouw Vilma Králová**, 37, handelsingenieur, gecertificeerde Tsjechische auditor, staat in voor de Tsjechische boekhouding en belastingkwesaties. Alvorens in 2002 bij VGP in dienst te treden, werkte zij als gecertificeerde Tsjechische auditor bij VGD, een audit- en accountantskantoor met focus op de Centraal-Europese regio.

**Mevrouw Ann Heyerick**, 32, graduaat Boekhouding en belastingen, belastingconsulent, trad in 2007 bij VGP in dienst na gedurende 8 jaar te hebben gewerkt bij PWC Brussels en VGD Dendermonde. Ann zal instaan voor de boekhoudkundige en fiscale aangelegenheden voor de andere landen dan de Tsjechische Republiek.

**Mevrouw Ilona Hazmuková**, 62, verantwoordelijk voor de zone- en bouwvergunningen. Ilona was gedurende haar hele loopbaan actief in de engineering en bouwsector. Alvorens bij VGP in dienst te treden, werkte zij voor Dvořák, een bouwbedrijf voor burgerlijke bouwkunde, voordien een van de belangrijkste spelers op de Tsjechische markt.

**De heer Petr Král**, 40, burgerlijk ingenieur, is verantwoordelijk voor de contracten en de aankopen. Petr trad tot het team toe in 2004. Voordien werkte hij voor Dvořák als aankoopdirecteur.

**De heer Petr Vajsejtl**, 36, verantwoordelijk voor de kostencontrole. Petr trad tot het team toe in 2000 en werkte voordien als cost controller bij Final Stavby, een Tsjechisch algemeen aannemingsbedrijf.

**De heer Ivo Palic**, 29, burgerlijk ingenieur, medeverantwoordelijke voor de kostencontrole, trad in 2007 toe tot het team als manager voor de kostencontrole. Ivo's vorige baan bestond in de technische bouwvoorbereidingen voor een algemeen aannemingsbedrijf in Liberec, Regionální Stavby.

**De heer Jan Papoušek**, 33, burgerlijk ingenieur, hoofd project management, trad in 2007 toe tot het team. Jan werkte voordien voor Gardiner and Teobald, een bekende Engelse firma voor kostencontrole met internationale activiteiten, waar hij de functie van kosten- en projectmanager bekleedde.

**De heer Petr Papoušek**, 29, burgerlijk ingenieur, projectmanager, trad in 2007 toe tot het team. Voordien werkte Petr als sitemanager voor Metrostav, een Tsjechisch algemeen aannemingsbedrijf.

**De heer Pavel Kohout**, 33, burgerlijk ingenieur, projectmanager, trad in 2006 toe tot het team. Voordien werkte Pavel als site- en projectmanager bij Dvořák. Hij was verantwoordelijk voor één van de meest representatieve productie-inrichtingen in de Tsjechische Republiek, nl. Lego, in Kladno.

**De heer Jiří Vancl**, 29, burgerlijk ingenieur, projectmanager, trad in 2007 toe tot het team. Voordien werkte Jiří voor Skanska, waar hij als sitemanager verantwoordelijk was voor één van de belangrijkste residentiële projecten in Praag.

**De heer Geno Tchelidze**, 43, technisch ingenieur, commercieel kaderlid, facility manager, trad in 2006 bij VGP in dienst. Hij werkte vroeger als planning- en logistiek manager voor Ontex, Tsjechische Republiek.

**De heer Petr Kovařík**, 33, ingenieur vervoerswetenschappen, commercieel kaderlid, trad in 2007 bij VGP in dienst. Petr komt van DTZ, waar hij aan het hoofd stond van het industriële team na een loopbaan als logistiek manager bij Danone.

**De heer Tomas Van Geet**, 31, commercieel kaderlid, trad in 2005 in dienst na voor Domo, Associated Weavers en Ontex verantwoordelijke functies als planning- en logistiek manager te hebben uitgeoefend in Duitsland, Spanje, de Tsjechische Republiek en Zuid-Afrika.

**De heer Andrejs Konstantins**, 27, licentiaat Economie, country manager voor de Baltische Staten, trad in 2007 bij VGP in dienst. Voordien werkte hij bij Colliers in het commerciële en industriële vastgoedteam.

**De heer Darius Scheible**, 32, architect, country manager voor Roemenië, trad in 2007 bij VGP in dienst. Voordien werkte hij bij Arca East Invest een projectontwikkelaar gebaseerd in Roemenië. Daarvoor was hij werkzaam voor de Duitse architectenbureaus RKW en HPP.

Het team werkt uitsluitend voor de Groep krachtens arbeids- en managementovereenkomsten en zal worden gestimuleerd door middel van een incentive plan.

## **7.2 Personeelsplanning met betrekking tot de uitbreiding naar de Centraal-Europese regio**

De Groep startte de uitvoer van haar activiteiten naar de andere landen van de Centraal-Europese regio, Slowakije, Hongarije, Roemenië en de Baltische Staten.

Terreinen werden geïdentificeerd en aangekocht in Riga (Letland), Győr (Hongarije) en Bratislava (Slowakije).

De basisverantwoordelijkheden voor de opvolging in deze landen worden verdeeld over de bestaande teamleden, die zich er ook toe hebben verbonden gedurende een groot gedeelte van hun arbeidstijd te reizen.

Darius Scheible zal fungeren als country manager voor Roemenië. Andrejs Konstantins fungeert als country manager voor de Baltische Staten.

Deze country managers zullen nauw samenwerken met het bestaande team van de Groep in de Tsjechische Republiek.

Het VGP management is van mening dat in Duitsland een omvangrijker team zal moeten worden uitgebouwd. Met de focus op Duitsland zal worden begonnen in 2008, nadat VGP volledig operationeel is geworden in de andere landen buiten de Tsjechische Republiek.

## 8 Portefeuille overzicht

Algemeen overzicht van de portefeuille per 30 juni 2007:

Projecten	Land	Terrein m <sup>2</sup>	Bruto verhuurbare m <sup>2</sup>	Bouwdatum (begin – einde)	Reële waarde (‘000 EUR)	Vastgoedbeleggingen per balanscijfers (‘000 EUR)	
						Investering	In aanbouw
<b>Vastgoed aangehouden als belegging (inkomsten opleverend)</b>							
Green Tower	Tsjechische Republiek	4.030	3.661	2005	6.312	6.312	
Blue Park	Tsjechische Republiek	23.115	9.543	2003-2005	9.497	9.497	
Green Park	Tsjechische Republiek	35.985	16.637	2004	15.846	15.846	
VGP Park Turnov- Vesecko	Tsjechische Republiek	42.125	12.037	2006-2007	7.795	7.795	
VGP Park Horní Počernice	Tsjechische Republiek	162.215	64.029	2006-2008	58.846	58.846	
VGP Park Liberec	Tsjechische Republiek	10.902	5.028	2007-2008	3.692	3.692	
					101.988	101.988	–
<b>Vastgoed aangehouden als ontwikkelingsterrein</b>							
VGP Park Turnov- Prisovice	Tsjechische Republiek	30.000	10.575	2007-2008	625	625	
VGP Park Horní Počernice	Tsjechische Republiek	386.547	115.599	2008-2012	26.492	26.492	
					27.117	27.117	–
<b>Vastgoed aangehouden als ontwikkelingsterrein (in aanbouw)</b>							
VGP Park Horní Počernice	Tsjechische Republiek	156.573	56.223	2008-2012	32.487	10.724	9.536
					32.487	10.724	9.536
<b>Ontwikkelingland in aankoopproces</b>							
VGP Park Lovosice	Tsjechische Republiek	44.041	18.820	2008-2009	639	}	1.576
VGP Park Horní Počernice	Tsjechische Republiek	241.375	112.309	2009-2011	15.612		
VGP Park Liberec	Tsjechische Republiek	76.177	39.903	2007-2010	2.415		
VGP Park Hradec Králové	Tsjechische Republiek	134.000	50.760	2009-2010	3.356		
VGP Park Nýřany	Tsjechische Republiek	90.000	44.167	2008-2009	2.344		
VGP Park Olomouc	Tsjechische Republiek	121.781	46.670	2009-2010	3.654		
VGP Park Malacky	Slowakije	216.000	77.660	2008-2012	7.648		
VGP Park Kekava (Riga)	Letland	83.173	38.550	2008-2009	2.292		
VGP Park Győr	Hongarije	121.781	46.170	2009-2010	3.320		
					41.280	0	1.576
Correctie voor huurvrijstelling zoals vereist door de IFRS-boekhoudregels						(289)	
<b>TOTAAL</b>					<b>202.872</b>	<b>139.540</b>	<b>11.112</b>

De projecten Green Tower, Blue Park, Green Park en VGP Park Horní Počernice zijn eigendom van Industrie Park Sever a.s.. VGP Park Malacky is op dit ogenblik eigendom van VGP Slovakia a.s.. VGP Park Kekava zal rechtstreeks en onrechtstreeks gehouden worden via Zorro s.i.a. door VGP Latvia s.i.a. en VGP Park Győr zal in eigendom worden gehouden door VGP Hungary KFT. Het waarderingverslag van Cushman & Wakefield dat als Appendix 2 tot het Prospectus is bijgevoegd, bevat informatie over de reële waarde van de portefeuille van de Groep die, per 30 juni 2007, 202,9 miljoen EUR bedraagt.

De laatste kolom van de bovenstaande tabel toont de aansluiting op de balanscijfers per 30 juni 2007 (VGP NV, pro forma geconsolideerde rekeningen). De verschillen tussen de Cushman & Wakefield-waarderingsoefening en de IFRS-balanscijfers worden verklaard door het feit dat de IFRS-balanscijfers in overeenstemming zijn met de IAS-regelgeving. In het kader van IAS 40, § 5, met betrekking tot vastgoedeigendom moet altijd een onderscheid worden gemaakt tussen terreinen en gebouwen. Wat het terrein betreft, vanaf het ogenblik dat het terrein eigendom is van de Groep wordt het terrein tegen de reële waarde als investeringsvastgoed geboekt. In het kader van de IAS 40, § 9 (d) en § 22, wat de gebouwen betreft, worden gebouwen tegen de kostprijs geboekt als investering in ontwikkeling zolang de bouwwerken niet zijn voltooid. Wanneer de gebouwen voltooid zijn, worden ze tegen reële waarde als investeringsvastgoed geboekt:

- Overeenkomstig de IFRS-boekhoudregels werd het ontwikkelingsterrein waarop de bouw is gestart of dat de volle eigendom van de Groep is, gewaardeerd tegen reële waarde en bijgevolg werd het als dusdanig opgenomen in de rekeningen.
- Het land in aankoopproces wordt gewaardeerd tegen kostprijs. Wanneer enkel een aanbetaling is gedaan dan zal dit terrein worden gewaardeerd tegen de waarde van de aanbetaling.
- Vastgoed in aanbouw wordt geboekt tegen kostprijs.

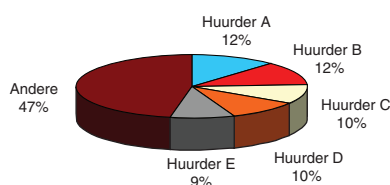
De totale bezettingsgraad van de portefeuille van de Groep inzake afgewerkte gebouwen bedraagt 100 procent per 30 juni 2007.

De 5 belangrijkste huurders vertegenwoordigden 41 procent van de huurinkomsten van de Groep per 31 december 2006 en 53 procent van de huurinkomsten van de Groep per 30 juni 2007. De toegenomen concentratie van de 5 belangrijkste huurders is het gevolg van bepaalde belangrijke huurovereenkomsten die na 31 december 2006 werden afgesloten. Verwacht wordt dat, gelet op de groeistrategie van de Groep, het klantenbestand meer gediversifieerd zal worden, evenredig met deze groei.

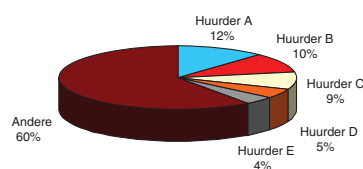
Het verschil tussen het bruto aantal verhuurbare m<sup>2</sup> en de grootte van het terrein in m<sup>2</sup> wordt doorgaans verklaard door het feit dat wanneer op grotere terreinen wordt gebouwd, er een infrastructuurvereiste is waarvoor beschikbaar terrein wordt gebruikt.

### *Samenstelling van de portefeuille per huurder*

5 belangrijkste huurders – 30 juni 2007 (op basis van huurinkomsten)



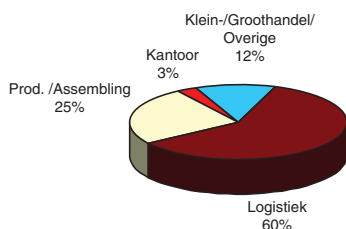
5 belangrijkste huurders - 31 december 2006 (op basis van huurinkomsten)



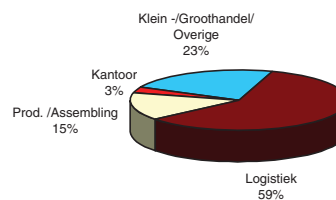
De samenstelling van de portefeuille volgens aard van gebruik per 30 juni 2007 toont dat 60 procent wordt gebruikt voor logistieke doeleinden.

### *Samenstelling van de portefeuille volgens aard van gebruik*

**Samenstelling volgens aard van gebruik - 30 juni 2007  
(op basis van m<sup>2</sup>)**



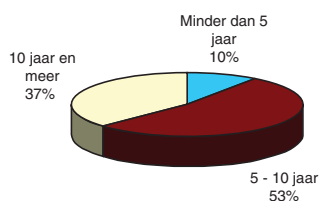
**Samenstelling volgens aard van gebruik – 31 december 2006  
(op basis van m<sup>2</sup>)**



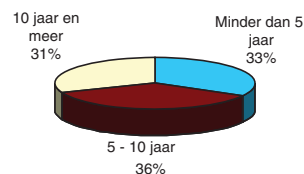
De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten in de vastgoedportefeuille van de Groep bedraagt per 30 juni 2007 5,7 jaar. In termen van de samenstelling volgens de looptijd van huurovereenkomsten heeft de Groep haar positie op 30 juni 2007 duidelijk verbeterd in vergelijking met de situatie per 31 december 2006 en verschoof zij naar een groter aandeel van contracten op langere termijn.

### *Samenstelling van de portefeuille volgens de looptijd van de huurovereenkomsten*

**Samenstelling van de looptijd van de huurovereenkomsten -  
30 juni 2007 (op basis van m<sup>2</sup>)**



**Samenstelling van de looptijd van de huurovereenkomsten -  
31 december 2006 (op basis van m<sup>2</sup>)**



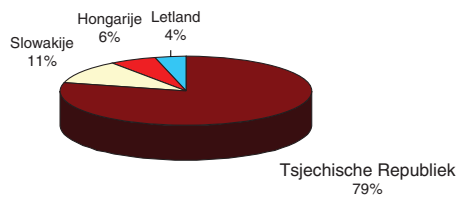
De gewogen gemiddelde looptijd van de toegezegde huurovereenkomsten per 31 augustus 2007 bedraagt 6,3 jaar. De toegezegde huurovereenkomsten hebben het volgende vervaldagprofiel (zie ook Sectie 4.2 “Verwachte gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten en vervaldag” in de samenvatting):

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

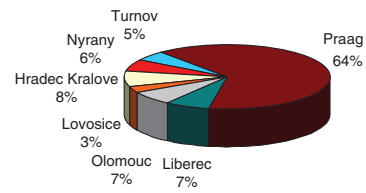
De geografische samenstelling van de portefeuille per 30 juni 2007 toont aan dat de Tsjechische Republiek en meer in het bijzonder Praag een belangrijk gedeelte van de totale portefeuille vertegenwoordigt. Gelet op de expansiestrategie van de Groep zal de portefeuille in geografisch opzicht een meer gespreid karakter vertonen.

## Samenstelling van de portefeuille per land/regio

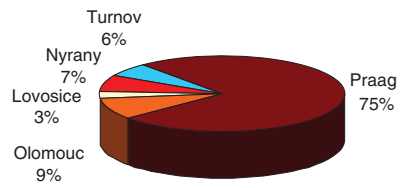
Geografische samenstelling van de portefeuille - 30 juni 2007 (op basis van m<sup>2</sup>)



Geografische samenstelling van de Tsjechische portefeuille - 30 juni 2007 (op basis van m<sup>2</sup>)



Geografische samenstelling van de portefeuille (welke uitsluitend uit Tsjechische gebouwen en land bestond) - 31 december 2006 (op basis van m<sup>2</sup>)









VGP