

VGP

VGP NV, Greenland – Burgemeester Etienne Demunterlaan 5, B-1090 België

Openbaar aanbod tot inschrijving op maximaal EUR 50 miljoen in Nieuwe Aandelen met VVPR-strips, eventueel aangevuld met een Overtoewijzingsoptie ten belope van maximaal 15% van de Nieuwe Aandelen.

Aanvraag tot notering en handel van alle Aandelen en VVPR-strips op Eurolist by Euronext Brussels in België en aanvraag tot notering en handel van alle Aandelen op de Prague Stock Exchange in Tsjechië.

De hierna vermelde kerndata zijn onder voorbehoud van een eventuele vervroegde afsluiting van het Aanbod en andere onvoorziene omstandigheden.

- Intekenperiode** : Van 21 november tot en met 5 december (16u), behoudens vervroegde afsluiting vanaf 28 november 2007 (16u).
- Prijsvork** : Minimum € 15,25 en maximum € 16,75 per aandeel.
- Aanbod** : Het Aanbod bestaat uit openbare aanbiedingen in België en in Tsjechië en een internationale private plaatsing bij institutionele beleggers in bepaalde landen in de Europese Economische Ruimte en in Zwitserland.
- Nieuwe "Family and Friends Tranche"** : Vadebo France NV (een vennootschap gecontroleerd door Griet Van Malderen, de zus van Bart Van Malderen), Jeannine Van Den Bossche (de moeder van Bart Van Malderen), VM Invest (een vennootschap gecontroleerd door Bart Van Malderen), Ussi SA Luxembourg (een vennootschap gecontroleerd door Hugo Van Geet, de vader van Jan Van Geet) en Hilde De Sutter (de voormalige echtgenote van Bart Van Malderen) (samen "Family and Friends Tranche") hebben zich onherroepelijk geëngageerd om in te schrijven op de Aangeboden Aandelen aan de Intekenprijs, voor een geaggregeerd totaal van € 41,5 miljoen, zoals volgt:
- | | | | |
|--------------------------|--------------|--------------------|---------------|
| Vadebo France NV | € 10 miljoen | Ussi SA Luxembourg | € 5,5 miljoen |
| Jeannine Van Den Bossche | € 10 miljoen | Hilde De Sutter | € 1 miljoen |
| VM Invest NV | € 15 miljoen | | |

- De Aandelen die onder deze Tranche gealloceerd worden aan VM Invest zullen onderhevig zijn aan de Lock-up verbintenissen zoals hierna beschreven.
- Toewijzing** : In het geval de totale vraag voor de Aangeboden Aandelen van beleggers, andere dan de "Family and Friends" (dit wil zeggen de institutionele en retail beleggers) minder dan € 32 miljoen bedraagt (dit betekent 2 keer het bedrag van het Aanbod (inclusief de Overtoewijzingsoptie) maar exclusief het inschrijvingsbedrag van de "Family and Friends Tranche"), zullen de "Family and Friends" het volledige bedrag van € 41,5 miljoen in Aangeboden Aandelen toegewezen krijgen, zoals hierboven beschreven. In de andere gevallen zullen de "Family and Friends" het bedrag van € 38 miljoen in Aangeboden Aandelen toegewezen krijgen. In dit geval zullen de respectievelijke inschrijvingen door de verschillende "Family and Friends" investeerders proportioneel worden verminderd.
- In afwijking van wat beschreven staat in het Prospectus, is het de intentie om tot 40% van de Aangeboden Aandelen (niet enkel exclusief de Overtoewijzingsoptie, maar ook exclusief de Aangeboden Aandelen ingeschreven door "Family and Friends") aan retail beleggers aan te bieden. Ingeval van overschrijving door retail of institutionele beleggers, kan dit percentage worden aangepast. In dit kader heeft de CBFA een afwijking toegestaan op Artikel 4 van het Belgisch KB van 17 mei 2007 betreffende de primaire marktpraktijken.
- Artikel van overschrijving zullen de aanvragen van de beleggers worden verminderd. De toewijzing aan retail beleggers zal gebeuren op basis van objectieve criteria, zoals, onder andere, de potentiële preferentiële toewijzing van aanvragen ontvangen van retail beleggers vóór 28 november 2007 (16u) of aanvragen van retail beleggers rechtstreeks ingediend bij de hieronder vermelde financiële instellingen. De toewijzing aan de institutionele beleggers zal afhankelijk worden gesteld van de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het orderboek.

- Aandeelhoudersstructuur** : De tabellen in Hoofdstuk V, Sectie 5 van het Prospectus, die de aandeelhoudersstructuur tonen van de Vennootschap vóór en na het Aanbod, zowel vóór als na de uitoefening van de Overtoewijzingsoptie, in de hypothese van een Intekenprijs van respectievelijk EUR 15, EUR 17 en EUR 20 per aandeel, en onder de assumptie van een volledige toewijzing van de "Family and Friends Tranche", zullen er als volgt uitzien:

Intekenprijs EUR 15 per aandeel

Aandeelhouder	Voor het Aanbod*		Na het Aanbod vóór uitoefening Overtoewijzingsoptie		Na het Aanbod na uitoefening Overtoewijzingsoptie	
	# Aandelen	% van het kapitaal	# Aandelen	% van het kapitaal	# Aandelen	% van het kapitaal
Jan Van Geet	3 545 250	24%	0	0%	0	0%
Alsgard	1 635 000	11%	7 075 000	39%	7 022 500	37%
Bart Van Malderen	3 545 250	24%	3 545 250	19%	3 545 250	19%
VM Invest	6 274 500	42%	4 463 083	24%	4 490 583	24%
VGP MISV			916 667	5%	941 667	5%
Publiek**			2 333 333	13%	2 833 333	15%
Totaal	15 000 000	100%	18 333 333	100%	18 833 333	100%

Intekenprijs EUR 17 per aandeel

Aandeelhouder	Voor het Aanbod*		Na het Aanbod vóór uitoefening Overtoewijzingsoptie		Na het Aanbod na uitoefening Overtoewijzingsoptie	
	# Aandelen	% van het kapitaal	# Aandelen	% van het kapitaal	# Aandelen	% van het kapitaal
Jan Van Geet	3 545 250	24%	0	0%	0	0%
Alsgard	1 635 000	11%	7 116 176	40%	7 069 853	38%
Bart Van Malderen	3 545 250	24%	3 545 250	20%	3 545 250	19%
VM Invest	6 274 500	42%	4 323 868	24%	4 348 132	24%
VGP MISV			897 059	5%	919 118	5%
Publiek**			2 058 824	11%	2 500 000	14%
Totaal	15 000 000	100%	17 941 176	100%	18 382 353	100%

Intekenprijs EUR 20 per aandeel

Aandeelhouder	Voor het Aanbod*		Na het Aanbod vóór uitoefening Overtoewijzingsoptie		Na het Aanbod na uitoefening Overtoewijzingsoptie	
	# Aandelen	% van het kapitaal	# Aandelen	% van het kapitaal	# Aandelen	% van het kapitaal
Jan Van Geet	3 545 250	24%	0	0%	0	0%
Alsgard	1 635 000	11%	7 162 500	41%	7 123 125	40%
Bart Van Malderen	3 545 250	24%	3 545 250	20%	3 545 250	20%
VM Invest	6 274 500	42%	4 167 250	24%	4 187 875	23%
VGP MISV			875 000	5%	893 750	5%
Publiek**			1 750 000	10%	2 125 000	12%
Totaal	15 000 000	100%	17 500 000	100%	17 875 000	100%

* Situatie voor de transfer door VM Invest en regeling van uitstaande schuld en na Inbreng in Natura.
 ** Inclusief de investeerders in de "Family and Friends Tranche", maar exclusief VM Invest.

- Intekenprijs** : De Intekenprijs zal één enkele prijs in euro zijn die geldt voor alle beleggers, zowel de retail als de institutionele beleggers en de investeerders in de "Family and Friends Tranche". De Intekenprijs zal worden bepaald binnen de prijsvork (zie hierboven) op basis van een "bookbuilding" procedure, waaraan enkel institutionele beleggers kunnen deelnemen.
- Resultaat van het Aanbod** : De Intekenprijs, het aantal Aangeboden Aandelen toegekend aan "Family and Friends", retail beleggers en institutionele beleggers, inclusief overtoewijzingen, de verdeelstapel voor de retail beleggers en de graad van overschrijving (indien van toepassing) zullen worden gepubliceerd in de Belgische en Tsjechische financiële pers rond 7 december 2007, onder voorbehoud van een vervroegde afsluiting van het Aanbod.
- Betaal- en leveringsdatum** : De betaling en de levering van de Aangeboden Aandelen zal plaatsvinden rond 11 december, zijnde 3 bankdagen na de Toewijzing. Alle Aangeboden Aandelen zijn volledig in euro te betalen.
- Taksen** : In België zijn Nieuwe Aandelen vrijgesteld van beurstaks. In Tsjechië wordt geen belasting op beurstacties geheven.
- Notering** : De notering van de Aandelen en de VVPR-strips op Eurolist by Euronext Brussels, de eerste markt in België en van de Aandelen op de eerste Markt van Prague Stock Exchange wordt verwacht op of rond 7 december 2007, de eerste handelsdag volgende op de Toewijzing, op een voorwaardelijke basis ("if-and-when-issued-and-delivered") tot de betaaldatum. Er dient echter te worden opgemerkt dat indien de liquiditeitsvereisten voor de toelating tot verhandeling van de Aandelen en de VVPR-strips op Eurolist by Euronext Brussels of de verhandeling van de Aandelen op de Main Market van de Prague Stock Exchange niet zouden worden voldaan of hiervan zou worden afgezien, de Vennootschap voor de toelating tot notering op secundaire platforms van Euronext of de Prague Stock Exchange zou aanvragen.
- Deelname in het resultaat** : De Aandelen maken deel uit van het bedrijfsresultaat vanaf de eerste dag van het huidige fiscale jaar eindigend op 31 December 2007. De Vennootschap beoogt dividenden uit te keren op regelmatige basis. De toekenning, betaling en het bedrag van de dividenden zullen afhangen van de resultaten van de Groep, haar financiële situatie, haar kapitaalbehoeften, de toekomstperspectieven, en andere factoren die op dat ogenblik relevant zullen worden geacht. De Groep bouwt een aanzienlijke vastgoedportefeuille uit en bevindt zich in een sterke groeifase. De Vennootschap zal starten met dividenduitkeringen op het ogenblik dat haar vastgoedportefeuille voldoende hoge huurinkomsten zal genereren om een langetermijndividendpolitiek te voeren. De Vennootschap heeft de intentie om het grootste deel van haar huurinkomsten, na aftrek van operationele en financiële kosten, uit te keren. Het management verwacht dat het eerste dividend betaalbaar zal worden gesteld in de loop van 2009.
- Overtoewijzingsoptie** : De Vennootschap kent aan de Joint Global Coordinator & Bookrunner overtoewijzingswarrants toe, die kunnen worden uitgeoefend gedurende een periode van 30 dagen na de eerste notering, om in te schrijven op nieuwe aandelen ten belope van maximaal 15% van de Nieuwe Aandelen, tegen Intekenprijs, dit om eventuele overtoewijzingen te dekken. De Aandelen die de Overtoewijzingsoptie dekken zullen nieuwe aandelen zijn zonder VVPR-strips.
- Lock-up** : VGP NV en de Bestaande Aandeelhouders zullen lock-up verbintenissen aangaan met de Underwriters (onder voorbehoud van de gebruikelijke uitzonderingen) voor een periode van 365 dagen vanaf de Afsluiting van het Aanbod. De Aangeboden Aandelen die ingeschreven worden door VM Invest in het kader van de "Friends and Family Tranche" vallen onder de lock-up.
- Prospectus** : Het Prospectus, dit addendum en de amendementen worden kosteloos ter beschikking gesteld van de beleggers op de zetel van de Vennootschap, Greenland – Burgemeester Etienne Demunterlaan 5, B-1090 België. Het Prospectus, dit addendum en de amendementen kunnen tevens op eenvoudig verzoek kosteloos worden verkregen bij het KBC Telecenter op het nummer +32 (0)3 283 29 70, bij het Contact Center van ING België op het nummer +32 (0)2 464 61 01 of +32 (0)2 464 61 02 (respectievelijk in het Nederlands, Frans of Engels) en bij Patria Direct in Tsjechië op het nummer +420 221 424 240. Het Engelstalige Prospectus en de samenvattingen in het Nederlands, Frans en Tsjechisch zijn onder bepaalde voorwaarden eveneens beschikbaar op internet, op de volgende websites : www.vgpparks.eu, www.kbcsecurities.be, www.kbc.be, www.bolero.be, www.ing.be en www.patria-direct.cz.



Global Coordinator & Bookrunner

Openbaar Aanbod in België

KBC Securities
Lead Manager
ING België
Co-lead Manager

Openbaar Aanbod in Tsjechië

Patria
Lead Manager

Private plaatsing

KBC Securities/Patria
Lead Managers
ING
Co-lead Manager

Loketinstellingen

De bovenvermelde Managers samen met
KBC Bank, CBC Banque, Patria Direct and CSOB