

# VGP

VGP SA, Greenland – Burgemeester Etienne Demunterlaan 5 – 1090 Bruxelles, Belgique

## Offre en souscription pour un montant maximum de EUR 50 millions en Actions Nouvelles avec strips VVPR, éventuellement supplémentée par une Option de surallocation de maximum 15% des Actions Nouvelles.

### Admission à la négociation de toutes les actions et strips VVPR sur Eurolist by Euronext Brussels en Belgique et de toutes les actions sur le marché primaire du Prague Stock Exchange en République tchèque.

### Les dates clés mentionnées ci-dessous sont conditionnelles à des circonstances imprévues ou à la possibilité d'une clôture anticipée de l'Offre.

- Période de Souscription:** : Du 21 novembre jusqu'au et y compris le 5 décembre (16 heures), sous réserve d'une clôture anticipée possible à partir du 28 novembre 2007 (16 heures).
- Fourchette de prix:** : Minimum € 15,25 et maximum € 16,75 par action.
- Offre** : L'Offre consiste d'offres publiques en Belgique et en République tchèque et d'un placement international privé auprès d'investisseurs institutionnels dans certains pays de l'Espace Economique Européen et en Suisse.
- Nouvelle tranche « Family and Friends »** : Vadebo France SA (une société contrôlée par Griet Van Malderen (la sœur de Bart Van Malderen), Jeannine Van Den Bossche (la mère de Bart Van Malderen), VM Invest (une société contrôlée par Bart Van Malderen), Ussi SA Luxembourg (une société contrôlée par Hugo Van Geet, le père de Jan Van Geet) et Hilde De Sutter (l'épouse précédente de Bart Van Malderen) (ensemble la tranche « **Family and Friends Tranche** ») se sont irrévocablement engagé à souscrire au Prix de Souscription un montant global de € 41.5 millions, réparti comme suit :

Vadebo France NV	€ 10 millions	Ussi SA Luxembourg	€ 5.5 millions
Jeannine Van Den Bossche	€ 10 millions	Hilde De Sutter	€ 1 millions
VM Invest NV	€ 15 millions		

Les actions allouées à VM Invest font partie du lock-up, défini ci-après.

- Allocation** : Dans le cas où la demande totale des Actions Offertes provenant de la part des investisseurs institutionnels et particuliers (à l'exception de la demande de la tranche « Friends and Family ») s'élève à moins de € 32 millions (soit 2 fois le montant de l'Offre (Option de surallocation inclus), mais excluant le montant souscrit par les membres faisant partie des « Family and Friends »), ces derniers recevront une allocation pour le montant global de € 41,5 millions, tel que mentionné ci-dessus. Autrement, à la tranche « Family and Friends » il sera alloué un montant total de € 38 millions, alloués proportionnellement à leur souscription respective.
- Contrairement à ce qui a été mentionné dans le Prospectus, l'intention est de réserver aux investisseurs particuliers une tranche de 40% de l'Offre (excl. l'Option de surallocation ainsi que la souscription par les investisseurs « Family and Friends »). De même, en cas de souscription, ce pourcentage peut être adapté en fonction de la demande des investisseurs particuliers et institutionnels. Conformément à l'article 4 de l'AR Belge du 17 mai 2007 relatif aux pratiques sur le marché primaire la CBFA a accordé une dérogation à cet égard.
- En cas de souscription les demandes des investisseurs seront réduites. L'allocation aux investisseurs particuliers se fera sur base de critères objectifs, tels que, entre autre, un traitement préférentiel aux ordres introduits par des investisseurs particuliers avant le 28 novembre 2007 à 16 heures, ou aux demandes introduites auprès des institutions financières mentionnées ci-dessous. L'allocation aux investisseurs institutionnels sera faite sur base d'une analyse quantitative et qualitative du livre d'ordres.

- Structure de l'actionariat** : Les tableaux présentés dans le chapitre V, Section 5 du Prospectus, relatifs à la structure de l'actionariat de la Société avant et après l'Offre, avant et après l'exercice de l'Option de surallocation, en supposant un Prix de Souscription de respectivement EUR 15, EUR 17 ou EUR 20 par action, et dans l'hypothèse que la tranche « Family and Friends » recevra une allocation totale, seront comme suit :

#### Prix de Souscription EUR 15 par action

Actionnaire	Avant l'Offre*		Après l'Offre avant l'exercice de l'Option de surallocation		Après l'Offre après l'exercice de l'Option de surallocation	
	# des Actions	% du capital	# des Actions	% du capital	# des Actions	% du capital
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%
Public**			2 333 333	13%	2 833 333	15%
<b>Total</b>	<b>15 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>18 333 333</b>	<b>100%</b>	<b>18 833 333</b>	<b>100%</b>

#### Prix de Souscription EUR 17 par action

Actionnaire	Avant l'Offre*		Après l'Offre avant l'exercice de l'Option de surallocation		Après l'Offre après l'exercice de l'Option de surallocation	
	# des Actions	% du capital	# des Actions	% du capital	# des Actions	% du capital
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%
Public**			2 058 824	11%	2 500 000	14%
<b>Total</b>	<b>15 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>17 941 176</b>	<b>100%</b>	<b>18 382 353</b>	<b>100%</b>

#### Prix de Souscription EUR 20 par action

Actionnaire	Avant l'Offre*		Après l'Offre avant l'exercice de l'Option de surallocation		Après l'Offre après l'exercice de l'Option de surallocation	
	# des Actions	% du capital	# des Actions	% du capital	# des Actions	% du capital
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%
Public**			1 750 000	10%	2 125 000	12%
<b>Total</b>	<b>15 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>17 500 000</b>	<b>100%</b>	<b>17 875 000</b>	<b>100%</b>

\* Situation avant transfert par VM Invest et règlement de la dette existante et Apport en Nature.

\*\* Y compris les membres faisant partie de la tranche "Family and Friends", mais VM Invest exclu.

- Prix de Souscription** : Le Prix de Souscription sera un prix unique exprimé en euros, applicable à tous investisseur (particulier ainsi qu'institutionnel) et aux membres faisant partie de la tranche « Family and Friends ». Le Prix de Souscription – dans la fourchette de prix mentionnée ci-dessus – sera déterminé au terme d'une procédure de bookbuilding conduite pendant la Période de Souscription, à laquelle seuls les investisseurs institutionnels participeront.
- Résultat de l'Offre** : Le Prix de Souscription, le nombre total d'actions allouées aux investisseurs « Family and Friends », aux investisseurs particuliers et aux investisseurs institutionnels, y compris des surallocations éventuelles, la matrice d'allocation pour les investisseurs particuliers et le degré de souscription (le cas échéant) seront publiés dans la presse financière belge et tchèque aux alentours du 7 décembre 2007, sous réserve d'une clôture anticipée de l'Offre.
- Date de livraison et de paiement** : Le paiement et la livraison des Actions Offertes doit avoir lieu 3 jours ouvrables après l'allocation, soit aux alentours du 11 décembre 2007. Toutes les Actions Offertes sont payables en euros.
- Taxes** : En Belgique, les actions nouvelles sont exonérées de la taxe sur les opérations de bourse. En République tchèque aucune taxe est levée sur les opérations de bourse.
- Cotation** : Une demande d'admission a été introduite pour la négociation sur Eurolist by Euronext Brussels pour les Actions et strips VVPR et pour toutes les actions sur le marché primaire du Prague Stock Exchange sur une base « if-and-when-issued-or-delivered », jusqu'à la date de clôture. Cette admission à la négociation conditionnelle est prévue au ou aux alentours du 7 décembre 2007, le premier jour ouvrable suivant l'allocation. Il faut cependant mentionner qu'au cas où les exigences de liquidité nécessaires pour une admission à la négociation des Actions et strips VVPR sur Eurolist by Euronext Brussels ou des Actions sur le marché primaire du Prague Stock Exchange ne sont pas atteintes ou abandonnées, la société sollicitera une demande d'admission sur les plateformes secondaires de Euronext ou du Prague Stock Exchange.
- Participation au résultat:** : Les actions participent aux résultats d'exploitation dès le premier jour de l'exercice en cours qui se termine le 31 décembre 2007. La Société a l'intention de poursuivre une politique de distribution de dividendes régulière. La déclaration et le paiement des dividendes par la Société et leur montant dépendront du résultat opérationnel du Groupe, de sa situation financière, de ses besoins en trésorerie, des perspectives futures, des profits disponibles pour la distribution et d'autres facteurs qui seront jugés pertinents au moment opportun. Le Groupe construit un portefeuille d'actifs substantiel et connaît actuellement une phase de forte croissance. La Société commencera à payer des dividendes au moment qu'elle aura atteint un portefeuille lui permettant de générer un niveau de loyers suffisant pour poursuivre une politique de distribution de dividendes soutenue. La Société a l'intention d'utiliser le revenu locatif, après déduction des frais opérationnels et financiers, principalement pour sa politique de paiement de dividendes. Le management prévoit de payer les premiers dividendes en 2009.
- Option de surallocation** : La Société accorde au Global Coordinator & Bookrunner des warrants de surallocation à exercer pendant une période de 30 jours calendriers à compter de la date du premier Jour de Cotation, correspondant à un maximum de 15% des Actions Nouvelles, au Prix de Souscription, dans le seul but de couvrir les surallocations. Les actions couvrant l'Option de surallocation seront des actions nouvelles sans strips VVPR.
- Lock-up** : VGP NV/SA et les actionnaires existants s'engagent à signer un contrat de lock-up auprès des « Underwriters » (sous réserve des exceptions habituelles) pour une période de 365 jours à compter de la Date de Clôture de l'Offre. La souscription aux Actions Offertes de VM Invest dans le cadre de la tranche « Family and Friends » fait partie de ce contrat de lock-up.
- Prospectus** : Le Prospectus avec supplément et ce rectificatif sont disponibles aux investisseurs sans frais au siège social de la Société, Greenland – Burgemeester Demunterlaan 5 à 1090 Bruxelles-Jette, Belgique. Le Prospectus avec supplément et ce rectificatif peuvent également être obtenus sans frais sur simple demande auprès de KBC Telecenter au numéro +32 (0)3.283 29 70, auprès de Contact Center ING au numéro +32 (0)2 464 61 01, +32 (0)2 464 61 02 et +32 (0)2 464 61 02 (respectivement en néerlandais, français ou anglais) et auprès de Patria Direct en République tchèque au numéro +420 221 424 240. Le Prospectus anglais et les résumés en néerlandais, en français et en tchèque peuvent également être consultés, sous certaines conditions, sur les sites web suivants : www.vgpparks.eu, www.kbcsecurities.be, www.kbc.be, www.bolero.be, www.ing.be, www.patria-direct.cz.



Global Coordinator & Bookrunner

#### Offre Publique en Belgique

**KBC Securities**  
Lead Manager  
**ING Belgium**  
Co-lead Manager

#### Offre Publique en République tchèque

**Patria**  
Lead Manager

#### Placement Privé

**KBC Securities/Patria**  
Lead Managers  
**ING**  
Co-lead Manager

**Banques guichet**  
Les Managers mentionnés ci-dessus ainsi que  
**KBC Bank, CBC Banque, Patria Direct et CSOB**