

**Důležité upozornění:** Tento text je překladem shrnutí a některých oddílů Prospektu týkajících se předmětu podnikání. Prospekt byl vypracován pouze v angličtině. Společnost odpovídá za ověření souladu mezi anglickou verzí Prospektu a překladem shrnutí do holandštiny, francouzštiny a češtiny. V případě nesrovnalosti mezi jednotlivými jazykovými verzemi bude rozhodná verze anglická. Odkazy na oddíly Prospektu v tomto překladu jsou odkazy na příslušné oddíly anglického Prospektu. Před rozhodnutím o upsání Nabízených akcií by si investoři měli přečíst celý Prospekt. Prospekt bude zpřístupněn zdarma v České republice u Patria Direct na telefonním čísle +420 221 424 240. Za určitých podmínek jsou tento Prospekt a shrnutí přístupné rovněž na následujících webových stránkách: [www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu), [www.kbcsecurities.be](http://www.kbcsecurities.be), [www.kbc.be](http://www.kbc.be), [www.ing.be](http://www.ing.be), [www.patria-direct.cz](http://www.patria-direct.cz)

# VGP

## **Nabídka na úpis Nových akcií s kupóny VVPR v objemu až 50 mil. EUR,**

kteřá může být doplněna Opcí na nadlimitní úpis odpovídající

až 15% Nových Akcií.

Nabídka sestává z veřejných nabídek v Belgii a v České republice a umístění u vybraných institucionálních investorů v určitých zemích v rámci Evropského hospodářského prostoru a ve Švýcarsku.

Emise Nových akcií je podmíněna splněním odkládacích podmínek pro Uzavření Nabídky.

Společnost udělila Globálnímu koordinátorovi a správci úpisů opci, využitelnou v období 30 dnů od Data přijetí k obchodování na regulovaném trhu, na koupi dalších Nových akcií v objemu až 15 % Nových Akcií za Nabídkovou cenu.

Nabídková cena bude stanovena v určitém cenovém rozmezí, které bude zveřejněno v belgickém a českém finančním tisku a rovněž na webových stránkách Společnosti ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) a webových stránkách Manažerů a Prodejních zástupců kolem 21. listopadu 2007. Ve stejných médiích bude kolem 7. prosince 2007 zveřejněna Nabídková cena, počet Nových akcií, které budou vydány spolu s metodikou alokace.

**Byla podána žádost o kotaci všech Akcií a všech kupónů VVPR na burze Eurolist by Euronext Brussels v Belgii a kotaci Akcií na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha v České republice.**

**Předpokládá se, že Akcie budou kotovány kolem 7. prosince 2007.**

**Akcie a kupóny VVPR budou na burze Eurolist by Euronext Brussels v Belgii obchodovány v EUR. Akcie budou na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha v České republice obchodovány v CZK.**

Před Nabídkou neexistoval pro Akcie a kupóny VVPR žádný veřejný trh.

### **DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ**

Nabídka a distribuce tohoto Prospektu jsou předmětem určitých omezení, uvedených v kapitole „Omezení odpovědnosti a oznámení“.

S investováním do Akcií jsou spojená značná rizika. Investoři by se měli podrobně seznámit s riziky uvedenými v kapitole „Rizikové faktory“.

Čisté hospodářské výsledky Skupiny za období od roku 2004 do 30. června 2007 pocházejí především z výnosů z přecenění jejich investic.

Propad na realitním trhu nebo negativní změna některého z použitých předpokladů nebo faktorů zvažovaných při ocenění nemovitého majetku (úrokové sazby, místní ekonomické podmínky, nálada trhu, tržní očekávání výnosů, inflace) by mohly snížit hodnotu nemovitého majetku a mít podstatný negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny. Tyto faktory nemůže Skupina nijak ovlivnit.

Náklady z přecenění nemusí být Skupina schopna kompenzovat očekávanými budoucími výnosy z pronájmu, což může mít negativní dopad na hospodářské výsledky.

### **KBC Securities**

#### **Veřejná nabídka v Belgii**

**KBC Securities**  
Hlavní manažer

**ING Belgium**  
Společný hlavní manažer

Globální koordinátor a správce úpisů  
**Veřejná nabídka v České republice**

**Patria**  
Hlavní manažer

#### **Nabídka institucionálním investorům**

**KBC Securities / Patria**  
Hlavní manažeri

**ING**  
Společný hlavní manažer

### **Prodejní zástupci**

**Vše uvedení manažeri společně  
s KBC Bank, CBC Banque, Patria Direct a ČSOB**



## Obsah

<b>SHRNUTÍ</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Společnost VGP NV</b> .....	<b>1</b>
1.1 Reorganizace před Nabídkou .....	1
1.2 VGP NV .....	1
1.3 Shrnutí předmětu podnikání .....	1
1.4 Silné stránky .....	2
1.5 Strategie .....	2
1.6 Dividendová politika .....	3
1.7 Řízení a správa společnosti .....	3
<b>2 Stručný úvod k trhům, na nichž Skupina působí nebo má v úmyslu působit</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Nabídka</b> .....	<b>4</b>
3.1 Podmínky .....	4
3.2 Použití výtěžku .....	7
3.3 Náklady a odměna zprostředkovatelů .....	7
3.4 Klíčové termíny .....	8
<b>4 Vybrané finanční informace</b> .....	<b>8</b>
4.1 Spojený stručný výkaz zisků a ztrát .....	8
4.2 Očekávané snížené roční výnosy z nájmu a trvání nájemních smluv .....	10
4.3 Nedávný vývoj .....	10
<b>5 Rizikové faktory</b> .....	<b>10</b>
<b>VYBRANÉ ÚDAJE O ČINNOSTECH SPOLEČNOSTI</b> .....	<b>14</b>
<b>1 Úvod</b> .....	<b>14</b>
<b>2 Stručně z historie Skupiny</b> .....	<b>14</b>
<b>3 Přehled relevantních historických skutečností</b> .....	<b>15</b>
<b>4 Obchodní strategie</b> .....	<b>15</b>
<b>5 Činnosti Skupiny</b> .....	<b>17</b>
5.1 Plně integrovaný podnikatelský model .....	17
5.2 Činnosti pro třetí osoby .....	18
5.3 Spolupráce s odborníky .....	19
<b>6 Expanzní strategie</b> .....	<b>19</b>
<b>7 Lidské zdroje</b> .....	<b>21</b>
7.1 Tým Skupiny .....	21
7.2 Plánování v oblasti lidských zdrojů v souvislosti s expanzí do středoevropského regionu .....	23
<b>8 Rozčlenění portfolia</b> .....	<b>24</b>



## SHRnutí

Výrazy s velkým počátečním písmenem – at' jsou v jednotném či množném čísle – mají význam uvedený v sekci "Definice" nebo význam přisouzený těmto výrazům níže.

Toto shrnutí je třeba chápat výhradně jako úvod do Prospektu. Obsahuje vybrané informace o VGP NV a o Nabídce. Toto shrnutí je třeba posuzovat ve spojení s podrobnějšími informacemi, spojenými účetními závěrkami a jejími přílohami, které jsou uvedeny na jiném místě tohoto Prospektu, a je jimi plně podmíněno. Je třeba je posuzovat rovněž ve spojení s informacemi uvedenými v sekci „Rizikové faktory“. Případné rozhodnutí o investování do Nabízených akcií musí být založeno na Prospektu jako celku. V případě uplatnění nároku týkajícího se informací uvedených v tomto Prospektu u soudu by žalující investor mohl být podle platných právních předpisů povinen nést náklady na pořízení překladu Prospektu před zahájením soudního řízení. Žádná osoba nemůže být podle občanského práva pohnána k odpovědnosti pouze na základě tohoto shrnutí nebo jeho překladu, ledaže by při posuzování ve spojení s ostatními částmi tohoto Prospektu byl jeho obsah zavádějící, nepřesný nebo nekonzistentní.

### 1 Společnost VGP NV

#### 1.1 Reorganizace před Nabídkou

Před Nabídkou dojde k reorganizaci prostřednictvím Nepeněžitého vkladu, čímž se Společnost stane mateřskou společností 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. a VGP – industriální stavby s.r.o. Tento krok je podrobněji popsán v kap. V, odst. 4.2.

#### 1.2 VGP NV

VGP NV je společností s ručením omezeným, která byla založena dne 6. února 2007 podle belgického práva na dobu neurčitou. Společnost byla založena p. Janem Van Geetem a p. Bartem Van Malderenem. Sídlo Společnosti je na adrese Greenland – Burgemeester Etienne Demunterlaan 5, 1090 Brussels (Belgie) a Společnost je zapsána pod č. 0887.216.042 (Rejstřík právnických osob, Brusel, Belgie).

Jelikož je Společnost holdingovou společností, na kterou se vztahuje výjimka podle čl. 4, odst. 3, 1 ucits – zákon ze dne 20. července 2004 (*Wet betreffende bepalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles*), nebyla zřízena jako belgický realitní investiční trust ("vastgoedbevak"/"sicafi"). V důsledku toho nemá Společnost fiskální výhody belgického realitního investičního trustu a nevztahuje se na ni právní rámec platný pro tyto fondy.

#### 1.3 Shrnutí předmětu podnikání

Skupina je realitní skupinou specializující se na nabývání, developerství a správu semiindustriálních realit, tj. objektů vhodných pro logistické účely a podnikání v oblasti lehkého průmyslu. Skupina se zaměřuje na nabývání a rozvoj pozemků ve strategických lokalitách středoevropského regionu a Německa, které jsou vhodné pro umístění semiindustriálních logistických parků určité velikosti, s cílem vytvořit rozsáhlou a diverzifikovanou banku pozemků v těch nejlepších lokalitách.

Skupina provádí na vlastní účet výstavbu a development luxusních semiindustriálních objektů a přidružených kanceláří, které jsou následně pronajímány renomovaným klientům na základě dlouhodobých komerčních nájemních smluv. Skupina má interní tým, který řídí veškerou činnost plně integrovaného podnikatelského modelu: od vytipování a nabývání pozemků až po koncepční vymezení a návrh projektu, dohled nad stavebními pracemi, kontakty s potenciálními nájemci a správu objektů vlastního realitního portfolia.

V poněkud omezenějším rozsahu zajišuje Skupina dosud správu objektů pro třetí osoby.

Cílem Skupiny je stát se předním specializovaným developerem a vlastníkem semiindustriálních objektů ve středoevropském regionu a v Německu.

## 1.4 Silné stránky

- Cílevědomá realitní skupina specializující se na rozvoj i správu portfolia prvotřídních semiindustriálních objektů ve výborných lokalitách, jejímž strategickým záměrem je držet developovaná aktiva v plném vlastnictví.
- Přítomnost na širokém teritoriu středoevropského trhu: Česká republika, Slovensko, Maďarsko a Lotyšsko; s další strategií expanze mj. do Rumunska, Estonska, Litvy a Německa. Skupině se podařilo pevně se etablovat na trhu semiindustriálních realit zejména v České republice, kde Skupina před pěti lety zahájila činnost jako jeden z prvních účastníků vstoupivších na trh.
- Atraktivní růstové perspektivy na trzích, kde Skupina působí nebo hodlá působit, a to jak ve středoevropském regionu, tak v Německu.
- Geograficky diverzifikovaná pozemková banka a portfolio moderních a kvalitních semiindustriálních realit ve strategických lokalitách. Všechny semiindustriální reality v portfoliu jsou na stejné úrovni kvality dokončení, technických požadavků a standardizace instalací a funkčních vlastností, aby mohly dlouhodobě přispívat k růstu hodnoty a opětovné pronajimatelnosti objektů.
- Banka strategicky položených pozemků o celkové rozloze 2,334,171 m<sup>2</sup>, z čehož 1,815,158 m<sup>2</sup> se nachází v České republice, zaručuje další developerský rozvoj portfolia stávajících semiindustriálních aktiv.
- Sdružování semiindustriálních aktiv ve strategicky položených obchodních parcích znamená úspory z rozsahu a obchodní výhody z hlediska četných alternativ a expanzních možností pro nájemce.
- Zvyšování počtu dokončených a pronajatých projektů, na základě nájemních smluv s průměrnou délkou 5 let, s mírou neobsazenosti pod tržní úroveň.
- Společnost má interní schopnosti a kompetence umožňující rozvíjet plně integrovaný obchodní model pro vyhledávání a nakupování pozemků, provedení a řízení úplného developerského procesu a pronajímání a následnou správu portfolia fixních aktiv, o čemž svědčí dosavadní přesvědčivé úspěchy managementu.
- Silné zaměření na tvorbu hodnoty pro akcionáře z hlediska pečlivého výběru pozemků, řízení developerského procesu a obchodních aktivit při pronajímání vybudovaných aktiv. Další podporou tvorby hodnoty pro akcionáře jsou dobré vyhlídky ekonomického růstu regionu, v němž VGP působí, podepřené pokračující konvergencí výnosů u realitních aktiv v tomto regionu.

## 1.5 Strategie

Skupina uplatňuje růstovou strategii, pokud jde o development banky strategických pozemků, které jsou vhodné pro developerství snadno pronajimatelných semiindustriálních projektů dodávaných na klíč. Tyto pozemky jsou v územním plánu určeny pro semiindustriální činnost. Management VGP je přesvědčen, že výborné umístění pozemků a vysoké kvalitativní standardy provedení realitních projektů Společností přispívají k dlouhodobé tvorbě hodnoty jejího portfolia.

Skupina se zaměřuje na sektor semiindustriálních adaptabilních projektů situovaných ve středoevropském regionu a v Německu. Kvalitní projekty jsou vždy budovány na základě stavebních norem VGP, s úpravami splňujícími specifické požadavky budoucích nájemců, avšak vždy zajišťujícími mnohoúčelové využití a budoucí opětovnou pronajimatelnost. V první fázi rozvoje jsou některé projekty budovány na vlastní riziko Skupiny (tj. bez předběžného pronájmu).

Stavby, které odpovídají nejmodernějším normám jakosti, jsou pronajímány na základě dlouhodobých nájemních smluv nájemcům, kteří působí v semiindustriálním sektoru, včetně skladování, ale také montáže, repasování, konečné úpravy zboží před jejich předáním průmyslovým klientům nebo maloobchodníkům.

Pozemky jsou situovány v blízkosti vysoce koncentrovaných obytných a/nebo výrobních center, s optimálním přístupem k dopravní infrastruktuře.

Skupina se opírá o schopnosti svého interního týmu vytvořit plně integrovaný obchodní model, sestávající z vytipování a koupě pozemků a developerství infrastruktury, projektování budov, koordinace architektonických a inženýrských aspektů, administrativy za účelem získání potřebných povolení, koordinace stavebních prací včetně vedení stavby a po dostavbě ze správy realitního portfolia.

Tým Skupiny jedná a uzavírá smlouvy se stavebními firmami a sám sleduje další průběh a koordinaci stavební činnosti.

## **1.6 Dividendová politika**

Při respektování požadavků na financování rozvoje nových projektů zamýšlí Skupina pravidelně vyplácet dividendy.

Společnost má v úmyslu pravidelně vyplácet dividendy. Vyhlášení a výplata dividend a jejich výše budou záviset na výsledcích hospodaření Společnosti, její finanční situaci, požadavcích na hotovost, vyhlídkách do budoucna a dalších faktorech, které budou v dané době považovány za relevantní.

Skupina buduje rozsáhlé portfolio aktiv a prochází obdobím silného růstu. Společnost zahájí výplaty dividend, jakmile vytvoří portfolio schopné generovat dostatečné výnosy z pronájmu, na nichž bude možné založit udržitelnou dividendovou politiku. Pro účely výplaty dividend má Společnost v úmyslu využít především výnosy z pronájmu po odečtení provozních a finančních nákladů. Management předpokládá, že první dividendy budou vyplaceny v průběhu roku 2009.

## **1.7 Řízení a správa společnosti**

V okamžiku Uzavření Nabídky bude představenstvo Společnosti sestávat z pěti členů, z nichž tři jsou nezávislí. Statutárním auditorem Společnosti byla, v případě, že dojde k Uzavření Nabídky, Přednabídkovým ESM jmenována: firma Deloitte CVBA, se sídlem na adrese Louizalaan 240, 1050 Brussels, Belgie, zastoupená p. Ginem Desmetem.

Společnost přijme stanovy pro správu a řízení v souladu s doporučeními uvedenými v belgickém zákoníku o Správě a řízení společností vydaném dne 9. prosince 2004 belgickým Výborem pro správu a řízení společností. Představenstvo Společnosti má v úmyslu dodržovat belgický Zákoník o správě a řízení společností, domnívá se však, že s ohledem na konkrétní situaci Společnosti jsou na místě určité výjimky z jeho ustanovení. Představenstvo Společnosti bude čas od času posuzovat stanovy o správě a řízení a provádět změny, jaké bude považovat za vhodné.

## **2 Stručný úvod k trhům, na nichž Skupina působí nebo má v úmyslu působit**

Na realitních trzích, kde Skupina investuje nebo má v úmyslu investovat (středoevropský region a Německo), došlo v posledních deseti letech k významnému zvýšení investiční aktivity. Prostředí klesajících úrokových sazeb, silného ekonomického růstu a zvyšující se stability směnných kursů, ovlivnilo semiindustriální segment trhu v uvedeném regionu. Obecně vzato se však tento segment trhu dosud ukázal jako málo citlivý k měnícímu se ekonomickému prostředí jak z hlediska růstu množství nově developovaných a dokončovaných semiindustriálních aktiv, tak jejich kvality, a trvající atraktivnosti tohoto segmentu pro developery a investory. Semiindustriální tržní segment postupně dohání ostatní segmenty realitního trhu, které si získaly zájem (mezinárodních) investorů a developerů mnohem dříve.

V semiindustriálním segmentu trhu došlo v posledních několika letech k významnému snížení výnosových měr, přičemž tyto výnosové míry se v současné době přibližují úrovním na většině západoevropských trhů a zůstávají v pásmu 6-8 procent p.a. (pro hlavní středoevropské trhy, jako je Česká republika, Maďarsko, Polsko a Slovensko).

### 3 Nabídka

#### 3.1 Podmínky

Nabídka	<p>Nabídka sestává z veřejných nabídek v Belgii a v České republice a mezinárodního umístění akcií vybraným institucionálním investorům v určitých zemích v rámci Evropského hospodářského prostoru a ve Švýcarsku.</p> <p>Až 40% Nabízených akcií (nepočítaje v to Opci na nadlimitní úpis) má být nabídnuto drobným investorům. V případě převisu poptávky ze strany drobných a institucionálních investorů však tento poměr může být změněn (viz „Alokace“).</p>
Nabízené akcie	<p>Nabízené akcie sestávají z (i) Nových akcií s kupónem VVPR v objemu až 50 milionů EUR, které jsou nabízeny Společností., a (ii) případné Opce na nadlimitní úpis Stávajících akcií v dalším objemu až 15 % Nových akcií („Dodatečné akcie“).</p>
Opce na nadlimitní úpis	<p>Společnost udělila Globálnímu koordinátorovi a správci úpisů opci, realizovatelnou do 30 dnů od Data přijetí k obchodování na regulovaném trhu, na úpis dalších Nových akcií v objemu až 15 % Nových akcií za Nabídkovou cenu, výhradně k pokrytí nadlimitních úpisů.</p> <p>Akcie pro Opci na nadlimitní úpis budou Stávajícími akciemi, které si Globální koordinátor a správce úpisů vypůjčí od Prodávajícího akcionáře. Další podrobnosti jsou uvedeny v kap. III, odst. 4 „Opce na nadlimitní úpis – Stabilizace“.</p>
Nabídkové období	<p>Nabídka bude zahájena dne 21. listopadu 2007 a bude uzavřena dne 5. prosince 2007 v 16:00 hodin středoevropského času, pokud nedojde k předčasné uzavírce. Nabídkové období bude v každém případě zahájeno na minimálně 6 Bankovních dnů ode dne zpřístupnění Prospektu. Nabídkové období je stejné pro drobné investory i pro institucionální investory.</p> <p>Vzhledem k tomu, že Nabídkové období může být ukončeno dříve, a s ohledem na přednostní zpracování nabídek přijatých od drobných investorů před 16:00 hodinou středoevropského času dne 28. listopadu 2007, se investorům doporučuje, aby předložili své objednávky co možná nejdříve.</p>
Nabídková cena	<p>Cena za Nabízené akcie a způsob alokace budou stanoveny po ukončení období book-buildingu. Nabídková cena je uvedena v EUR a je stejná pro všechny investory, drobné i institucionální. Nabídková cena bude stanovena na základě book-buildingu v průběhu Nabídkového období, a to v rámci předem vymezeného cenového rozpětí, které bude publikováno před začátkem Nabídkového období ve finančním tisku v Belgii a v České republice a rovněž na webových stránkách Společnosti (<a href="http://www.vgpparks.eu">www.vgpparks.eu</a>) a webových stránkách Manažerů a Prodejních zástupců, ve formě dodatku k Prospektu schváleného CBFA a oznámeného České národní bance. Book-buildingu se mohou účastnit pouze institucionální investoři. Nabídková cena za žádných okolností nepřekročí horní hranici předem vymezeného cenového rozpětí. Po uzavírce Nabídkového období určí představenstvo Společnosti co možná nejdříve Nabídkovou cenu v dohodě s Globálním koordinátorem a správcem úpisů.</p>



Nabídková cena a alokace Akcií budou sděleny CBFA a České národní bance a budou publikovány ve finančním tisku v Belgii a v České republice a rovněž na webových stránkách Společnosti ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) a webových stránkách Manažerů a Prodejních zástupců, a to první publikační den po jejich stanovení.

Alokace

Předpokládá se, že k alokaci Nabízených akcií dojde bezprostředně po stanovení Nabídkové ceny.

V případě převisu poptávky může být předpokládaný podíl pro drobné investory (40% Nabízených akcií, nepočítaje v to Opci na nadlimitní úpis) upraven. V souladu s belgickým královským výnosem ze dne 17. května 2007, týkajícím se postupů na primárním trhu, bude z Nabízených akcií alokovaných v Belgii alokováno drobným investorům nejméně 10%.

V případě převisu poptávky budou požadavky investorů redukovány. Alokace institucionálním investorům bude provedena v závislosti na kvantitativní a kvalitativní analýze objednávkové knihy.

Alokace drobným investorům bude provedena na základě objektivních kritérií, např. upřednostněním objednávek přijatých od drobných investorů před 16:00 hodinou středoevropského času dne 28. listopadu 2007 nebo objednávek podaných drobnými investory přímo Prodejním zástupcům. S ohledem na možnost předčasné uzavírky a upřednostnění objednávek přijatých od drobných investorů před 16:00 hodinou středoevropského času dne 28. listopadu 2007 se investorům doporučuje, aby podali své nabídky co možná nejdříve po 21. listopadu 2007. Způsob alokace bude publikován ve finančním tisku v Belgii a v České republice a rovněž na webových stránkách Společnosti ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) a webových stránkách Manažerů a Prodejních zástupců, a to první publikační den po alokaci.

Úhrada, vypořádání a předání Nabízených akcií

K úhradě a předání Nabízených akcií dojde třetí Bankovní den po alokaci. Toto datum bude publikováno ve finančním tisku v Belgii a v České republice a rovněž na webových stránkách Společnosti ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) a webových stránkách Manažerů a Prodejních zástupců, a to současně s publikováním Nabídkové ceny a alokace.

Nabízené akcie jsou akciemi na doručitele, které budou zastoupeny jedním nebo několika hromadnými certifikáty uloženými u společnosti Clearstream, která bude působit jako globální depozitář, a budou předány pouze v zaknihované podobě prostřednictvím společnosti Euroclear Belgium, belgického centrálního depozitáře cenných papírů, a společnosti Univyc a.s. (dále jen Univyc), dceřiné společnosti Burzy cenných papírů Praha, která je oprávněna k vypořádání obchodů uskutečněných na Burze cenných papírů Praha. Finanční zprostředkovatelé, kteří jsou přímými členy společností Clearstream nebo Univyc nebo kteří na ně mají nepřímé spojení (prostřednictvím místních korespondenčních bank), předají Nabízené akcie svým klientům/investorům co možná nejdříve po alokaci, k níž má podle očekávání dojít okolo dne 6. prosince 2007.

Podíl na výsledcích

Akcie se podílejí na výsledcích Společnosti od prvního dne současného fiskálního roku končícího dne 31. prosince 2007.

Management se domnívá, že Skupina se nachází ve stadiu rozvoje. Společnost předpokládá, že bude v dohledné budoucnosti vyplácet dividendy. Vyhlášení a výplata dividend a jejich výše budou záviset na výsledcích hospodaření Skupiny, její finanční situaci, požadavcích na hotovost, vyhlídkách do budoucna, zisku k rozdělení a dalších faktorech, které budou v dané době považovány za relevantní.

#### Kotace a kód Akcií

Byla podána žádost o přijetí Akcií k obchodování na hlavním trhu Eurolist by Euronext Brussels v Belgii a na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha, s tím, že až do Dne realizace uzavření budou Akcie kotovány a obchodovány podmíněně. Předpokládá se, že k tomuto podmíněnému kotování a obchodování dojde první obchodní den následující po alokaci.

Akcie a kupóny VVPR budou v Belgii obchodovány v EUR. V České republice budou Akcie obchodovány v CZK.

Identifikační označení ISIN pro Akcie je BE0003878957 a pro kupóny VVPR BE0005621926.

Akcie budou obchodovány pod symbolem 3878.95 a kupóny VVPR pod symbolem 5621.92.

Identifikační označení ISIN a symbol Akcií budou stejné pro oba trhy.

#### Dočasný zákaz prodeje

Stávající akcionáři se zavázali, že od Data přijetí k obchodování na regulovaném trhu po dobu nejméně 365 dnů od Uzavření Nabídky nebudou Akcie, opční listy ani jiné cenné papíry prodávat nebo se pokoušet o jejich zcizení či vyhledávat nabídky na jejich koupi a neposkytnou žádné opce, vyměnitelné cenné papíry či jiná práva na upsání nebo koupi akcií a neuzavřou žádnou smlouvu (včetně derivátových transakcí) ani nepřijmou závazek s podobným účinkem, (i) jinak než v souladu s kap. V, odst. 5, (ii) v souvislosti se zapůjčením Nových Akcií Globálnímu koordinátorovi a správci úpisů podle smlouvy o půjčce akcií, nebo (iii) s výjimkou prodeje Akcií Společnosti společností VM Invest p. Janu Van Geetovi a p. Janu Procházkovi a následného převodu těchto Akcií p. Janem Van Geetem a p. Janem Procházkou na společnost Alsgard v souladu s motivačním plánem (viz kap. V, odst. 5), leda po uplynutí 180 dnů od Uzavření Nabídky a s předchozím písemným souhlasem Globálního koordinátora a správce úpisů (který nesmí být bezdůvodně odepřen).

Společnost od Data přijetí k obchodování na regulovaném trhu po dobu nejméně 365 dnů od Uzavření Nabídky nesmí, leda s předchozím písemným souhlasem Globálního koordinátora a správce úpisů (který nesmí být bezdůvodně odepřen) (i) vydávat nebo prodávat žádné Akcie, opční listy nebo jiné cenné papíry nebo se pokoušet o jejich zcizení nebo vyhledávat nabídky na jejich koupi a nesmí poskytnout žádné opce, vyměnitelné cenné papíry či jiná práva na upsání nebo koupi akcií nebo uzavřít smlouvu (včetně derivátových transakcí) či přijmout závazek s podobným účinkem nebo (ii) kupovat vlastní cenné papíry nebo jinak snížit svůj základní kapitál.

## Kupón VVPR

Nové akcie jsou nabízeny s kupóny VVPR, s nimiž je spojena snížená srážková daň (*Verminderde Voorheffing / Précompte Réduit*). Dividendy obecně podléhají belgické srážkové dani ve výši 25%. Kupóny VVPR poskytují oprávněným vlastníkům, kteří jsou belgickými rezidenty, výhodu snížené srážkové daně z dividend ve výši 15% místo 25% placených belgickými společnostmi (viz kap. III, odst. 9 „Zdanění“). Všichni belgičtí investoři, jimž budou Nové akcie alokovány, obdrží kupóny VVPR, ledaže by se upisovatel při objednávání Nabízených akcií nebo podání žádosti o Nabízené akcie svého práva na kupóny VVPR vzdal.

Upisovatelé vynaloží maximální úsilí, aby alokovali Nové akcie s kupóny VVPR drobným investorům v Belgii v souladu se strategií distribuce uvedenou v kap. III, odst. 3.5.

Kupóny VVPR budou pouze u Nových akcií.

### 3.2 Použití výtěžku

Společnost má v úmyslu použít čistý výtěžek z Nabízených akcií k následujícím účelům:

- (i) koupě dalších strategicky položených pozemků (mj.) v České republice, Německu, Maďarsku, na Slovensku, v Rumunsku, Estonsku, Litvě a Lotyšsku; a
- (ii) dokončení rozestavěné výstavby a vybudování a rozvoj vysoce kvalitních projektů v obchodních parcích.

(Viz kap. II, odst. 7 „Účel Nabídky a použití výtěžku“)

Společnost odhaduje, že čistý výtěžek z Nových akcií (tj. výtěžek z Nových akcií po odečtení transakčních nákladů spojených s Nabídkou) bude použit přibližně z 80% k nákupu pozemků (viz (i)) a zbytek k dokončení výstavby (viz (ii)).

### 3.3 Náklady a odměna zprostředkovatelů

Úhrnné náklady Nabídky zahrnují odměnu pro CBFA v Belgii a české orgány pro dozor nad kapitálovým trhem a pro kodační úřady v Belgii a v České republice, náklady zákonem požadovaných publikací, náklady poradců a poplatky Manažerů emise a další administrativní poplatky. Celkové náklady se odhadují na 3,882 tisíc EUR neboli 6.8% procent Nabídky. Tyto náklady budou hrazeny Společností.

### 3.4 Klíčové termíny

Níže uvedené termíny jsou předběžné a mohou se v případě nepředvídaných okolností změnit.

Vzhledem k tomu, že období book-buildingu může být ukončeno před 5. prosincem 2007, což bude oznámeno ve finančním tisku v Belgii a v České republice, mohou být níže uvedené termíny pro stanovení ceny, alokaci, obchodování a Uzavření Nabídky upraveny odpovídajícím způsobem.

Zveřejnění Prospektu a podmínek Nabídky	21. listopadu 2007	
Období book-buildingu Nabídkové období	Od 21. listopadu 2007 do 5. prosince 2007	
Konec prvního upisovacího období a termín, kdy je možná předčasná uzavírka	28. listopadu 2007	28. listopadu 2007
Stanovení Nabídkové ceny a alokace Akcií	Kolem 6. prosince 2007	D-1
Zveřejnění(*) výsledků Nabídky včetně Nabídkové ceny a alokace	Kolem 7. prosince 2007	D
Podmíněné obchodování na regulovaném trhu	7. prosince 2007	D nebo nejpozději D+1
Den realizace / Vypořádání	11. prosince 2007	D+2

(\*) První Bankovní den po dni, kdy bude rozhodnuto o stanovení ceny a alokaci, nejpozději však pátý bankovní den po skončení Nabídkového období.

## 4 Vybrané finanční informace

Níže uvedené stručné spojené finanční údaje Historické skupiny společností (jak je definována v poznámkách pod čarou č. 2 a 3 v kap. I, odst. 2) by měly být posuzovány ve spojení s kap. X, „Finanční informace“. Spojené finanční údaje jsou převzaty ze spojených účetních závěrek Historické skupiny společností, které byly ověřeny auditorskou firmou KPMG Bedrijfsrevisoren. Účetní závěrky a výkazy, z nichž byly uvedené stručné spojené finanční údaje převzaty, byly vypracovány v souladu s IFRS.

### 4.1 Kombinovaná účetní rozvaha a výkaz zisků a ztrát

#### Shrnutí kombinované účetní rozvahy

<i>(Všechny údaje v tis. EUR)</i>	Šest měsíců končících 30.6.07*	Rok končící 31.12.06	Rok končící 31.12.05	Rok končící 31.12.04
	Auditováno	Auditováno	Auditováno	Auditováno
Investiční majetek	139,540	96,146	58,288	7,531
Investiční majetek ve výstavbě	11,112	6,955	1,413	7,076
Jiné	534	375	227	329
Dlouhodobý majetek celkem	151,186	103,476	59,928	14,936
Krátkodobý majetek celkem	16,298	6,164	24,009	2,396
<b>Aktiva celkem</b>	<b>167,484</b>	<b>109,640</b>	<b>83,937</b>	<b>17,332</b>
Vlastní kapitál celkem	63,091	43,106	19,581	2,240
Dlouhodobé závazky celkem	86,539	59,661	48,932	14,252
Krátkodobé závazky celkem	17,853	6,874	15,424	841
<b>Pasiva celkem</b>	<b>167,484</b>	<b>109,640</b>	<b>83,937</b>	<b>17,332</b>

\* Údaje k 30. červnu 2007 založené na pro-forma konsolidovaných finančních výkazech VGP NV

## Výkaz zisků a ztrát

<i>(Všechny údaje v tis. EUR)</i>	Šest měsíců končících		Rok končící dne		
	30.6.2007**	30.6.2006	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
	Auditováno	Auditováno	Auditováno	Auditováno	Auditováno
Hrubé výnosy z nájmu	2,349	1,235	2,581	2,130	561
Náklady na provozování nemovitosti	(661)	(293)	(706)	(398)	(198)
<b>Čisté výnosy z nájmu a související výnosy</b>	<b>1,688</b>	<b>942</b>	<b>1,875</b>	<b>1,732</b>	<b>363</b>
Výnosy z přecenění investičního majetku	23,483	8,186	17,024	21,980*	926
Náklady z přecenění investičního majetku	—	—	—	—	—
<b>Čisté výnosy z přecenění investičního majetku</b>	<b>23,483</b>	<b>8,186</b>	<b>17,024</b>	<b>21,980</b>	<b>926</b>
Ostatní výnosy	266	—	40	421	30
Ostatní náklady (vč. administrativních nákladů)	(20)	(174)	(140)	(1)	(29)
<b>Čisté ostatní výnosy</b>	<b>246</b>	<b>(174)</b>	<b>(100)</b>	<b>420</b>	<b>1</b>
<b>Čistý provozní zisk před čistými finančními náklady</b>	<b>25,417</b>	<b>8,954</b>	<b>18,799</b>	<b>24,132</b>	<b>1,290</b>
Finanční výnosy	1,765	967	991	23	18
Finanční náklady	(921)	(688)	(1,794)	(1,517)	(774)
<b>Čisté finanční náklady</b>	<b>844</b>	<b>279</b>	<b>(803)</b>	<b>(1,495)</b>	<b>(756)</b>
<b>Zisk před daní z příjmů</b>	<b>26,261</b>	<b>9,233</b>	<b>17,996</b>	<b>22,638</b>	<b>534</b>
Daň z příjmů	(6,375)	(2,249)	(4,249)	(5,364)	(125)
<b>Čistý zisk za období</b>	<b>19,886</b>	<b>6,984</b>	<b>13,747</b>	<b>17,275</b>	<b>409</b>

\* Výnosy z přecenění reálné hodnoty pozemků VGP Horní Počernice ve výši 12,775 k EUR byly již zúčtovány v roce 2005.

\*\* Údaje k 30. 6. 2007 založené na pro-forma konsolidovaných finančních výkazech VGP NV

### Výsledek hospodaření za období

Výsledek hospodaření za období šesti měsíců do 30. června 2007 činil 19,9 mil. EUR, ve srovnání se 7,0 mil. EUR za stejné období roku 2006. Tento nárůst je dán především pozitivní úpravou reálné hodnoty o 23,5 mil. EUR. Na výsledek hospodaření měla dále vliv odložená daň z příjmů ve výši 6,4 mil. EUR.

Výsledek hospodaření za finanční rok 2006 činil 13,7 mil. EUR, ve srovnání se 17,3 mil. EUR za finanční rok 2005, což představuje pokles o 20,4%. Tento pokles byl dán především úpravou reálné hodnoty o 22,0 mil. EUR v roce 2005, ve srovnání se 17,0 mil. EUR za finanční rok 2006. Ve finančním roce 2004 činil výsledek hospodaření 0,4 mil. EUR. Nárůst hospodářského výsledku ve finančním roce 2005 ve srovnání s rokem 2004 byl dán především pozitivní úpravou reálné hodnoty o 22,0 mil. EUR (ve srovnání s 1,0 mil. EUR za finanční rok 2004), což bylo v určitém omezeném rozsahu kompenzováno vyššími čistými finančními náklady a vyšší odloženou daní z příjmů související s úpravou reálné hodnoty portfolia. Úprava reálné hodnoty v roce 2005 o 22,0 mil. EUR zahrnovala přírůstek reálné hodnoty pozemku VGP Park Horní Počernice ve výši 12,8 mil. EUR, který bude vykázán podle účetních pravidel IFRS.

## 4.2 Očekávané nasmlouvané roční výnosy z nájmu a trvání nájemních smluv

Managementem očekávané roční výnosy z nájmu (na základě zajištěných pozemkových pozic ke dni 31. srpna 2007 lze shrnout následovně:

(Všechny údaje v tis. EUR)	Skutečné výnosy z nájmu	Předpokládané roční výnosy z nájmu		
	Šest měsíců do 30.6.2007	Rok končící 31.12.2007	Rok končící 31.12.2008	Rok končící 31.12.2009
ze zajištěných pozemkových pozic	2,349	5,103	11,887.7	23,850

Zdroj: Podnikatelský záměr vedení

Ke dni 30. června 2007 měla Skupina závazné nájemní smlouvy v hodnotě 7,681,000 EUR (při přepočtu na rok). Tyto závazné nájemní smlouvy se týkají stávajících a budoucích nájmu.

Vážený průměr doby trvání vázaných nájemních smluv ke dni 31. srpna 2007 je 6,3 let. Závazné nájemní smlouvy mají následující profil doby trvání:

Trvání vázaných nájemních smluv	<1 rok	1-2 roky	2-5 let	5-10 let
% výnosů z nájmu v přepočtu na rok	4%	3%	55%	38%

## 4.3 Nedávný vývoj

Závazné nájemní smlouvy vykazují příznivý vývoj a ke dni 31. srpna 2007 se platné závazné nájemní smlouvy zvýšily na 11,072,000 EUR (přepočteno na rok). V důsledku toho jsou očekávané roční výnosy Skupiny z nájemních smluv zajištěny – na základě zajištěných pozemků ke dni 30. června 2007 – ze 100% v roce 2007, z 93% v roce 2008 a ze 46% v roce 2009.

Ke dni 17. září 2007 činí celková rozloha pozemků ve vlastnictví přibližně 1,779,048 m<sup>2</sup>, přičemž dalších 1,155,123 m<sup>2</sup> je předmětem opce nebo smluv o budoucích kupních smlouvách (celkem 2,334,171 m<sup>2</sup>).

## 5 Rizikové faktory

Před rozhodnutím o investování do Nabízených akcií by investoři měli pečlivě zvážit rizika uvedená níže a popsána v oddíle „Rizikové faktory“, a to vedle všech dalších informací uvedených v tomto Prospektu. K datu tohoto Prospektu vymezila Společnost následující rizikové faktory, které by mohly ovlivnit činnost Skupiny, její finanční situaci, výsledky hospodaření a další vývoj. Níže uvedený seznam by však neměl být považován za vyčerpávající, neboť na Skupinu, její činnost, finanční situaci nebo kurs akcií mohou mít vliv i další prvky, faktory nebo rizika. Pořadí, v němž jsou rizika uvedena, neodráží pravděpodobnost jejich vzniku, ani stupeň či závažnost jednotlivých rizik. Rovněž je třeba zdůraznit, že toto Shrnutí obsahuje shrnutí pouze těch rizikových faktorů, které jsou podrobněji rozvedeny v další části tohoto Prospektu.

Rizika, jimž Skupina je nebo bude vystavena:

### Rizika spojená s odvětvím, majetkem a hospodařením Skupiny

- Rizika související s charakterem podnikání Skupiny: nabývání, rozvoj, vlastnictví a správa portfolia semiindustriálních objektů;

Výsledky hospodaření a vyhlídky Skupiny závisí mj. na schopnosti vytipovat a nakoupit zajímavé realitní projekty a obchodně je využít za ekonomicky výhodných podmínek. Jelikož podnikání Skupiny zahrnuje nabývání, developerství a provoz realit, je vystaveno rizikům spojeným s provozováním realit, z nichž některé nemůže Skupina nijak ovlivnit.

- Rizika spojená s developerskou činností Skupiny;

V počátečních fázích developerských projektů Skupina obvykle nese náklady projektu a výnosy jí začínají plynout až v pozdějším období.

- Rizika spojená s regulačními otázkami;

Jelikož je Skupina aktivní nebo má v úmyslu rozvíjet podnikání v sedmi střeoevropských zemích a v Německu, podléhá široké řadě komunitárních, vnitrostátních a místních právních předpisů.

- Rizika spojená s charakterem a složením jejího portfolia: pozemky pro development, semiindustriální objekty, kanceláře;  
Realitní portfolio Skupiny je zaměřeno na semiindustriální objekty. Vzhledem k tomuto zaměření by ekonomický propad v tomto sektoru mohl mít podstatný negativní vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření a peněžní toky Skupiny. V případě ukončení nájmu semiindustriálních objektů s doplňkovými kanceláři by mohlo být obtížné získat nového nájemce, který by vyžadoval všechny přidružené kancelářské prostory.
- Rizika spojená se schopností vytvářet stálé výnosy z nájmu;  
Hodnota nájemných nemovitostí závisí do značné míry na zbývajícím době trvání souvisejících nájemních smluv a rovněž na kreditní kvalitě nájemců.
- Rizika spojená se schopností vytvářet výnosy z přecenění;  
Propad na realitním trhu nebo negativní změna v jednom z předpokladů použitých při ocenění nemovitostí nebo z faktorů při něm zvažovaných (úrokové sazby, místní ekonomická situace, nálada trhu, očekávání výnosů na trhu, inflace) by mohly snížit hodnotu nemovitého majetku a mít podstatný negativní vliv na výsledky hospodaření Skupiny.
- Zvýšená hospodářská soutěž;  
Na trzích, kde Skupina působí, panuje místní a mezinárodní hospodářská soutěž.
- Schopnost řídit růst a pokračovat v adekvátní a účinné kontrole portfolia  
Úspěch Skupiny v budoucnosti bude zčásti záviset na její schopnosti řídit budoucí expanzi a nacházet atraktivní investiční příležitosti.
- Riziko požadavků na ochranu životního prostředí  
Až dosud Dceřiné společnosti realizovaly všechny své projekty na pozemcích, které dříve patřily do zemědělského půdního fondu, kde je přítomnost škodlivin pro životní prostředí nepravděpodobná. Při koupi nových pozemků však existuje riziko, že by Dceřiné společnosti mohly získat pozemky, které obsahují znečišťující látky (např. odpad, oleje nebo toxické chemikálie) škodlivé pro životní prostředí a pro zdraví pracovníků na staveništi.
- Riziko údržby nemovitého majetku;  
K tomu, aby nemovitosti zůstaly atraktivní a vytvářely dlouhodobý tok peněžních příjmů, je třeba je udržovat v dobrém stavu a v některých případech provádět jejich technické zhodnocení k uspokojení měnících se potřeb trhu.
- Rizika pojištění nemovitého majetku;  
Nemovitosti Skupiny mohou být poškozeny nebo zničeny v důsledku násilných činů, přírodních katastrof, občanských nepokojů, teroristických útoků nebo havárií včetně havárií spojených se skladováním zboží. Určité druhy ztrát však mohou být buď nepojistitelné, nebo pojistitelné za ekonomicky nepřijatelných podmínek.  
Nedostatečné pojistné plnění nebo vznik nepojistitelného rizika může mít nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření a peněžní toky Skupiny.
- Rizika spojená se zbožím skladovaným klienty Skupiny;  
I když podmínky standardních nájemních smluv zakazují, aby klienti skladovali v prostorách Skupiny nelegální nebo určité jiné druhy zboží, nelze vyloučit možnost, že Skupina může v konečném důsledku nést odpovědnost za zboží skladované jejími klienty.
- Závislost na klíčovém personálu;  
Skupina je do značné míry závislá na odbornosti a obchodní zdatnosti svého manažerského, obchodního a technického týmu.

- Soudní spory

Skupina se může dostat do sporů s nájemci nebo obchodními partnery, s nimiž udržuje vztahy, nebo s jinými osobami v nájemních nebo souvisejících věcech.

### **Finanční rizika**

- Rizika spojená s možnou platební neschopností;

V případě platební neschopnosti některé z Dceřiných společností budou její finanční a obchodní věřitelé oprávněni (včetně v důsledku zatížení majetku právy třetích osob) obdržet platby z majetku této Dceřiné společnosti před rozdělením majetku jejím akcionářům.

- Vývoj míry zadluženosti Skupiny;

Skupina očekává, že ve střednědobém horizontu podstatně zvýší objem úvěrů a půjček. Společnost očekává, že v dlouhodobém výhledu a po Nabídce bude pracovat s mírou zadluženosti vzhledem k vlastnímu kapitálu v poměru až 2:1.

- Vývoj úrokových sazeb

Změny úrokových sazeb by mohly negativně ovlivnit schopnost Skupiny získat nebo řádně splácet úvěr nebo jiné financování za příznivých podmínek.

- Fluktuační směnných kursů měn;

Výnosy Skupiny znějí převážně na euro, avšak náklady, aktiva a pasiva jsou zaúčtovány v řadě jiných měn, zejména v Kč.

- Rizika spojená s daňovými aspekty;

Na postavení Skupiny z hlediska daní by mohly mít vliv nové daňové zákony a rovněž měnící se výklad daňových předpisů v různých zemích, kde Společnost působí.

### **Rizika spojená s Českou republikou a jinými středoevropskými zeměmi**

- Burza cenných papírů Praha je podstatně menší a méně likvidní než burzy cenných papírů v některých jiných zemích.;

Neexistuje záruka, že Akcie, i když se očekává jejich přijetí k obchodování na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha, budou aktivně obchodovány, a pokud nebudou aktivně obchodovány, může to zvýšit volatilitu kursu a/nebo negativně ovlivnit kurs Akcií. Toto riziko snižuje skutečnost, že Akcie budou obchodovány rovněž na trhu Eurolist by Euronext Brussels.

- Sociální, ekonomický a politický vývoj v České republice a v dalších středoevropských zemích;

Investování do Nabízených akcií může znamenat vyšší stupeň rizika než u cenných papírů podobných emitentů působících na rozvinutějších trzích.

- Rizika spojená s vlastnickým právem k nemovitému majetku;

- Právní vady vlastnictví

Vzhledem k nekonzistentnosti výkladu a uplatňování práva příslušnými úřady a možnému nedodržení všech zákonných požadavků v procesu nabývání nemusí mít Dceřiné společnosti v České republice, na Slovensku, v Litvě a Maďarsku vlastnické právo k některým pozemkům, přestože jsou v příslušném katastru nemovitostí zapsány jako jejich vlastníci.

- Pozemky, které jsou předmětem budoucích kupních smluv

Řada pozemků určených pro různé projekty příslušných Dceřiných společností jsou předmětem budoucích kupních smluv, s možností porušení závazků budoucích prodávajících.

- Restituční nároky;

Podle českého, slovenského, litevského a maďarského práva lze uplatnit nárok na vrácení v minulosti znárodněného majetku (včetně nemovitostí).



- Právní systémy a procesní opatření v České republice a dalších střeoevropských zemích nejsou dosud plně rozvinuty.

Právní systémy České republiky a dalších střeoevropských zemí prošly v posledních letech radikálními změnami, které mohou vést k nekonzistentnímu uplatňování existujících právních předpisů a k nejistotě, pokud jde o uplatňování a účinek nových právních předpisů. Kromě toho nemusí být možné dosáhnout právních prostředků nápravy včas, nebo jich vůbec dosáhnout.

### **Rizika spojená s Nabídkou**

- Absence likvidního veřejného trhu pro Akcie a kupóny VVPR.

Před Nabídkou neexistoval pro Akcie a kupóny VVPR veřejný trh; po Nabídce aktivní veřejný trh pro Akcie a kupóny VVPR nemusí vzniknout nebo se udržet.

- Použití výtěžku;

Představenstvo a management Skupiny stanoví dle vlastního uvážení a bez nutnosti souhlasu akcionářů výši a časový rámec současných a budoucích výdajů Skupiny, které budou záviset na různých tržních faktorech.

- Budoucí snížení podílu na hlasovacích právech;

Pokud by Společnost tímto nebo jiným způsobem zvýšila podstatným způsobem základní kapitál, mohlo by to pro akcionáře znamenat snížení jejich podílu na hlasovacích právech.

- Volatilita kursu Akcií;

Na tržní kurs Akcií a jeho volatilitu může mít významný vliv řada faktorů.

- Žádná minimální částka pro Nabídku;

Skupina je oprávněna vydat méně Nových akcií než v předpokládaném maximálním objemu 50 mil. EUR. V důsledku toho by Skupina mohla být nucena snížit výši své investice, může si vyžádat další financování nebo se dokonce může odchýlit od zamýšlené investiční strategie.

- Přítomnost významných akcionářů

Společnosti Alsgard a VGP MISV jsou propojeny s p. Janem Van Geetem. VM Invest je společnost propojená s p. Bartem Van Malderenem. Alsgard, VGP MISV, VM Invest, p. Jan Van Geet a p. Bart Van Malderen mají v úmyslu uplatňovat vůči Společnosti dlouhodobou společnou politiku a dosáhli dohody o převodu hlasovacích práv ve Společnosti. Považují se za osoby jednající ve shodě.

- Společnosti vzniknou zvýšené náklady v důsledku veřejné obchodovatelnosti jejich akcií;

Jakožto veřejně obchodovatelné společnosti vzniknou Společnosti další právní, účetní a další výdaje, které jako veřejně neobchodovatelná společnost nevynekládala.

- Čeští drobní investoři mohou čelit měnovým rizikům;

Čeští drobní investoři, kteří nemají k dispozici odpovídající částku v EUR k úhradě upsaných Nabízených akcií, mohou být v období od upsání Nabízených akcií do vypořádání svých objednávek vystaveni riziku nepříznivého vývoje směnného kursu.

- Rizika spojená s podmíněným obchodováním;

Investoři, kteří si přejí uzavírat transakce s Akciemi před Dnem uzavření, bez ohledu na to, zda tyto transakce budou prováděny na trhu Eurolist by Euronext Brussels, hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha nebo jinde, by si měli být vědomi toho, že ke zvýšení základního kapitálu možná nedojde dne 11. prosince 2007 nebo že k němu vůbec nemusí dojít, nebudou-li splněny určité podmínky nebo události nebo pokud nebude podepsána Smlouva o upsání emise.

## VYBRANÉ ÚDAJE O ČINNOSTECH SPOLEČNOSTI

### 1 Úvod

Skupina je realitní skupinou specializující se na nabývání, developerství a správu semiindustriálních realit, tj. objektů vhodných pro logistické účely a podnikání v oblasti lehkého průmyslu. Skupina se zaměřuje na strategicky položené pozemky ve středoevropském regionu a Německu, které jsou vhodné pro developerství semiindustriálních obchodních parků určité velikosti, s cílem vytvořit rozsáhlou a diverzifikovanou banku pozemků v těch nejlepších lokalitách.

Skupina provádí na vlastní účet výstavbu a development luxusních semiindustriálních objektů, které jsou následně pronajímány renomovaným klientům na základě dlouhodobých komerčních nájemních smluv. Skupina má interní tým, který řídí veškerou činnost plně integrovaného podnikatelského modelu: od vytipování a nabývání pozemků až po koncepční vymezení a návrh projektu, dohled nad stavebními pracemi, kontakty s potenciálními nájemci a správu objektů vlastního realitního portfolia.

Cílem Skupiny je stát se předním specializovaným developerem a vlastníkem semiindustriálních nemovitostí ve středoevropském regionu a v Německu.

### 2 Stručně z historie Skupiny

Koncepci VGP budoval Jan Van Geet od konce 90. let.

V r.1993, tedy ve věku 23 let, začal Jan Van Geet pracovat v České republice na pozici junior assistant pro Ontex, belgického výrobce jednorázových hygienických potřeb. Na této pozici byl také v r. 1996 pověřen výstavbou nových výrobních prostor společnosti Ontex v Turnově (Česká republika).

Na základě této zkušenosti se rozhodl, že se začne zabývat developerstvím semiindustriálních projektů v České republice. Pro financování těchto projektů získal investory/partnery a tyto projekty se pak staly součástí jejich portfolií.

Do r. 1999 již byla realizována řada semiindustriálních projektů, které byly následně pronajaty různým třetím osobám. Vybudované portfolio nemovitostí jeho vlastník vložil formou nepeněžního vkladu při příležitosti přijetí belgického realitního investičního trustu WDP (*(“vastgoedbevak”/ “sicafi”)*) k obchodování na Euronext Brusel. Toto přijetí k obchodování na regulovaném trhu rovněž odstartovalo intenzivní spolupráci, která vyústila ve výstavbu několika dalších semiindustriálních projektů poblíž Mladé Boleslavi (Česká republika).

V téže době probíhala pod vedením Jana Van Geeta a jím vybudovaného týmu výstavba několika projektů pro investory z řad třetích osob. Díky tomu získal hluboké znalosti a know-how českého realitního trhu, jeho právního a regulačního prostředí, odbornost při developerství a komplexní správě semiindustriálních objektů.

Mezníkem úspěšného působení Jana Van Geeta a jeho týmu bylo uzavření přelomové smlouvy s rodinným podnikem Van Malderen v r. 2002 ohledně vybudování portfolia semiindustriálních aktiv v České republice.

Podle zmiňované smlouvy měl Jan Van Geet a jeho tým nabýt pozemky, vypracovat a navrhnout projekty, koordinovat celý proces výstavby a zajistit smluvní rámec projektů, přenechat je do nájmu třetím osobám a provádět jejich následnou komplexní správu.

Rodina Van Malderen měla převzít roli investora a všechny tyto projekty převzít do svého portfolia. Tato smlouva byla pro portfolio VGP rozhodujícím impulsem a položila základy současné provozní platformy.

### 3 Přehled relevantních historických skutečností

Období	Popis
1998	<ul style="list-style-type: none"><li>• Založení Skupiny.</li><li>• Zahájení koordinace a výstavby obchodních a semiindustriálních objektů pro třetí osoby.</li></ul>
2002	Zahájení budování portfolia nemovitostí pilotními developerskými projekty Blue Park, Green Park a Green Tower.
2005 – 2006	Akvizice velkého pozemku v Praze (Horní Počernice - 73 ha).
2006	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zahájení výstavby VGP Parku Horní Počernice.</li><li>• Regionální expanze v České republice – akvizice několika dalších strategických pozemků v Olomouci, Nýřanech, Lovosicích, Hradci Králové, Liberci a Turnově.</li></ul>
2007	Expanze napříč středoevropským regionem – akvizice pozemků v Lotyšsku (Riga), na Slovensku (Bratislava) a v Maďarsku (Győr).

### 4 Obchodní strategie

Investiční strategie Skupiny vychází z těchto zásad:

- Strategické umístění pozemků;
- Zaměření na obchodní parky k zajištění úspor z rozsahu;
- Prvotřídní standardizované semiindustriální nemovitosti;
- Interní zdroje k zajištění plně integrovaného podnikatelského modelu;
- Rozsáhlá banka pozemků zajišťující další expanzi;
- Výstavba k následnému pronájmu.

#### Strategické umístění pozemků

Hlavní prioritou Skupiny je budování rozsáhlé banky pozemků vytipováním prvotřídních lokalit pro semiindustriální objekty. Investiční kritéria pro hodnocení atraktivity potenciálních pozemků jsou následující:

- (i) Výhodná lokalita poblíž dálnic a kruhových objezdů nebo s napojením na dálnice a kruhové objezdy;
- (ii) V blízkosti významných měst anebo výrobních center k zajištění dostupnosti pracovní síly pro budoucí nájemce;
- (iii) Tyto pozemky jsou v územním plánu určeny pro logistickou činnost, ke komerčnímu využití nebo pro lehkou výrobu;
- (iv) Dostatečně rozlehlý pozemek k výstavbě parku VGP, tj. umožňující výstavbu několika budov na stejném pozemku;
- (v) Nejvýše za tržní pořizovací cenu.

Skupina je přesvědčena, že tato investiční kritéria přispívají k dlouhodobé hodnotě jejího realitního portfolia.

#### Zaměření na obchodní parky

Management VGP je toho názoru, že koncepce obchodního parku, tj. několika budov na témž pozemku, má zásadní výhody:

- (i) Jednodušší a méně nákladné technické zajištění médií, jako např. el. energie, a dále kanalizace, úpravy odpadních vod, protipožárních, sprinklerových a komunikačních systémů, zeleně a údržby;
- (ii) Administrativní formality, jako např. vyjednávání s místními úřady a dodavateli médií, povolení, atp., jsou méně náročné v přepočtu na nájemce a průměrný m<sup>2</sup>;

- (iii) V první fázi lze některé objekty budovat „na vlastní riziko“ (tj. bez předběžného pronájmu), demonstrativní výstavbou parku VGP a tím přilákat potenciální nájemce k dalšímu rozvoji lokality;
- (iv) Dodavatelé jsou schopni nabídnout výhodnější ceny a rychlejší provedení, pokud je jim zadáno více projektů v rámci téhož parku;
- (v) Někteří nájemci zabývající se výrobou zajišťují své logistické aktivity sub-dodavatelsky. Tím vznikají pro všechny synergie k úzké spolupráci;
- (vi) Několik projektů v téže lokalitě činí management, sledování dalšího průběhu a komplexní správu nemovitostí daleko efektivnější;
- (vii) A snad nejdůležitější výhodou je to, že obchodní parky mají vysokou komerční hodnotu, neboť požadavky nájemců na rozšíření lze řešit jednodušeji a daleko efektivněji.

#### **Prvotřídní standardizované semiindustriální nemovitosti**

V semiindustriálních objektech Skupiny jsou dodržovány přísné kvalitativní normy a uplatňovány nejnovější technologie, což přispívá jejich dlouhodobé hodnotě. Obecné stavební normy popsané níže platí pro všechny nemovitý majetek Skupiny, tak, aby byla zajištěna jeho opětovná pronajimatelnost. Vedle toho lze na žádost nájemců provádět určité úpravy.

- (i) Minimální světlá výška činí 10 m pod nosnou konstrukcí;
- (ii) Prefabrikovaná betonová konstrukce;
- (iii) Minimálně 2% zaujímají světlíky;
- (iv) Celkově vzduchotěsné objekty zajišťují vysoké uživatelské pohodlí, minimální energetickou náročnost a nízké provozní náklady;
- (v) Střešní konstrukce s 16 cm minerální izolací a zesílenou krytinou z PVC;
- (vi) Intenzita osvětlení ve skladu: 300 luxů;
- (vii) Intenzita osvětlení v kancelářských prostorách: 500 luxů;
- (viii) Jeden nakládací prostor na každých 400 až 1,000 m<sup>2</sup> skladu;
- (ix) Velmi rovné betonové podlahy s tolerancí 3 mm na 2 m;
- (x) Nosnost podlahy 5T/m<sup>2</sup>, která zaručuje možnost instalace automatických systémů nakládky;
- (xi) Klimatizované, plně vybavené kanceláře, s výjimkou datových kabelů a nábytku;
- (xii) EPS ve všech místnostech / ESRF v objektu.

#### **Interní zdroje k zajištění plně integrovaného podnikatelského modelu**

Celkově vzato má tým Skupiny k dispozici silné odborné zázemí, neboť většina pracovníků má rozsáhlé zkušenosti v oblasti výstavby a logistiky. Skupina se o toto zázemí opírá v rámci realizace plně integrovaného podnikatelského modelu: od vytipování a nabývání pozemků, developerství infrastruktury, projektování objektů, koordinace architektonických a technických aspektů, administrativních úkonů k opatření nezbytných povolení, až po koordinaci stavebních prací, včetně vedení stavby, a po dokončení výstavby i komplexní správu portfolia nemovitostí.

#### **Rozsáhlá banka pozemků zajišťující další expanzi**

Vzhledem k tomu, že získání nezbytných povolení k zahájení výstavby je časově poměrně náročné (v průměru cca 3 měsíce), Skupina zastává názor, že je třeba investovat do banky významných pozemků, které již mají zajištěna nezbytná povolení k zajištění její další expanze.

Skupina je přesvědčena, že i když je třeba požadovat co možná nejvýhodnější podmínky akvizice, konečná hodnota pozemku není nejvýznamnější součástí celkové hodnoty realizovaných projektů, nicméně je zásadní k zajištění další expanze činností Skupiny.

Ke dni 17. září 2007 se ve vlastnictví Skupiny nachází 1,179,048 m<sup>2</sup> a dalších 1,155,123 m<sup>2</sup>, na něž se vztahuje právo opce podle budoucích kupních smluv (celkem tedy 2,334,171 m<sup>2</sup>). Před koncem roku 2007 VGP předpokládá plně vlastnictví dalších 699,828 m<sup>2</sup>, načež bude podíl ve vlastnictví k celkové rozloze ve výši 80% (za předpokladu, že současné budoucí kupní smlouvy zůstanou beze změny).

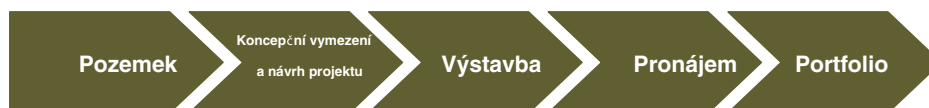
Podle Skupiny představuje vlastní banka pozemků výhodu zásadního významu vedle nutnosti vyřídit daná povolení tak, aby na požadavky klientů bylo možné reagovat rychle a flexibilně. Banka pozemků je významným aktivem tam, kde potenciální nájemci mají současně zájem o několik projektů k pronájmu v různých lokalitách, a několik lokalit v portfoliu tudíž zvyšuje marketingové možnosti Skupiny.

### Výstavba k následnému pronájmu

Skupina provádí dlouhodobé investice; semiindustriální objekty, které developersky zajišťuje, jsou následně součástí realitního portfolia Skupiny, takže kapitálové zdroje potřebné pro developerské aktivity jsou do určité míry samofinancovány z příjmů z pronájmu. Zároveň jsou příjmy z pronájmů nemovitostí běžným výnosem Skupiny.

## 5 Činnosti Skupiny

### 5.1 Plně integrovaný podnikatelský model



Skupina má interní tým, který řídí veškerou činnost plně integrovaného podnikatelského modelu: od vytipování a nabývání pozemků až po koncepční vymezení a návrh projektu, dohled nad stavebními pracemi, kontakty s potenciálními nájemci a správu objektů vlastního realitního portfolia.

#### Pozemky

Výchozí fází podnikatelského modelu je vytipování prvotřídních lokalit vhodných pro semiindustriální projekty. Za tímto účelem Skupina úzce spolupracuje s několika místními realitními makléři, z nichž někteří mají se Skupinou smlouvu o exkluzivitě. Vedle toho má Skupina i základní tým, jehož úkolem je intenzivně vyhledávat lokality a v jehož čele stojí Jan Procházka. Kritéria pro nabývání pozemků jsou popsána v této kapitole, konkrétně v odst. 4 nazvaném „Obchodní strategie“.

Management a tým se pravidelně scházejí k hodnocení potenciálních projektů. Jakmile dojde ke schválení některého projektu, provádí se odborná technická prověrka-due diligence.

Obecně platí, že jakékoli nabývání pozemků je možné pouze za předpokladu získání územního anebo stavebního rozhodnutí k provozování semiindustriálních činností a dále za předpokladu, že neexistují žádné jiné překážky, jako např. ekologické, atp. V rámci Skupiny je v současné době pro otázku vyřizování těchto povolení vyčleněn jeden pracovník. Zmiňovanou prověrku due diligence vedou Jan Procházka, provozní ředitel, a Jan Papoušek, hlavní projektový manažer.

K řešení právních otázek, koncipování smluv a provádění právních prověrek due diligence předmětu akvizice Skupina využívá služeb pražské advokátní kanceláře KSB (Kocián, Šolc & Balaščík) a její síť kanceláří v ostatních zemích středoevropského regionu.

V neposlední řadě je třeba uvést, že VGP nakupuje pouze ty pozemky, které lze přímo napojit na stávající infrastrukturu. U konkrétních parků VGP vybuduje infrastrukturu uvnitř toho kterého parku, bude-li to třeba. Tato infrastruktura bude vždy přímo napojena na budované nemovitosti.

VGP vždy nakupuje za předpokladu, že všechna povolení, tj. povolení nezbytná k vybudování infrastruktury uvnitř parků, byla opatřena a schválena. Role místních úřadů se tím omezuje na pouhé schválení plánů infrastruktury a neexistují závazky ani povinnosti vůči místním úřadům ani vůči VGP k převodu těchto děl na místní úřady. V současné době se nepředpokládá, že by nějaká infrastruktura vybudovaná ze strany VGP měla být v blízkém nebo střednědobém horizontu převáděna na místní úřady.

Co se týče nákladů na vybudování infrastruktury, je třeba uvést, že se jedná pouze o dílčí náklady a ke dni 30. června 2007 náklady na infrastrukturu, které se vztahovaly výhradně k lokalitě VGP Parku Horní Počernice, zaujímaly zhruba 11,5% nákladů na pořízení pozemku a vycházely ze skutečnosti, že při zahájení výstavby VGP Parku Horní Počernice žádná infrastruktura neexistovala. Pokud bychom tyto náklady porovnali s celkovými pořizovacími a skutečnými a předpokládanými náklady na výstavbu VGP Parku Horní Počernice, pak tyto náklady zaujímají pouze 2,3% celkových pořizovacích a stavebních nákladů (současných a budoucích).

### **Koncepční vymezení a návrh projektu**

VGP má zavedená přísná pravidla na projektové návrhy svých budov. Skupina dodržuje pokyny podrobně vymezující minimální požadavky, jaké by daná budova měla splňovat (viz kapitola VII, odst. 4 „Obchodní strategie“). To umožňuje mnohoúčelové využití budovy po celou dobu její životnosti.

Při řešení architektonických a projektových otázek Skupina spolupracuje s několika vybranými externími architektonickými a projektovými kancelářemi; Skupina udržuje strategickou spolupráci mj. s architektonickou kanceláří Atelier 24, která koordinuje všechny nezbytné projektové a architektonické práce.

Kromě běžných požadavků Skupiny na objekty lze provádět i některé úpravy dle požadavků nájemců (prostorové uspořádání, konečná úprava). Projekt, stejně jako technický popis povinné infrastruktury k zajištění provozu nájemců, vždy navrhuje sama VGP v úzké spolupráci s odbornými poradci nájemce, což umožňuje plné porozumění potřebám zákazníka.

Osobou odpovědnou za koncepční vymezení a návrhy projektu v rámci VGP je Jan Procházka, provozní ředitel, který je sám architekt a stavební inženýr.

### **Výstavba**

Výstavba vysoce kvalitních semiindustriálních projektů probíhá v úzké spolupráci s budoucími nájemci a zčásti na vlastní riziko. Budovy jsou dostavovány se zohledněním požadavků a parametrů budoucích nájemců, avšak vždy splňují platné technické a kvalitativní normy Skupiny.

Skupina soustředí uje nákup materiálu a stavebních součástí pro své budovy do své české pobočky. Rozšířená kupní síla posiluje vyjednávací pozici Skupiny a umožňuje realizovat úspory z rozsahu. Skupina spolupracuje s místními generálními dodavateli při koordinaci jednotlivých stavenišť. Pracovníci Skupiny pověřeni kontrolou nákladů každý den porovnávají skutečné náklady oproti rozpočtovým nákladům příslušných projektů.

### **Pronájem a marketing**

Budovy se na základě dlouhodobých nájemních smluv přenechávají do nájmu nájemcům zabývajícím se logistickou činností anebo lehkou výrobou, jako např. montáží, obnovou, konečnou úpravou zboží před expedicí průmyslovým klientům nebo do maloobchodu.

Skupina přikládá velkou váhu přímým vztahům s klienty. Tomas Van Geet a Petr Kovařík odpovídají za kontakty se stávajícími a potenciálními nájemci a za návrhy a sledování požadavků nájemců během procesu výstavby až do předání prostor.

### **Portfolio a komplexní správa objektů**

Skupina je podle své strategie dlouhodobým developerem/investorem semiindustriálních nemovitostí a projekty, které zajistila developersky, shromažďuje ve svém portfoliu. Údržba nemovitostí je soustředěna do týmu pro komplexní správu objektů v rámci portfolia Skupiny. Tento tým vede Geno Tchelidze s využitím služeb externích odborníků v oblasti komplexní správy objektů.

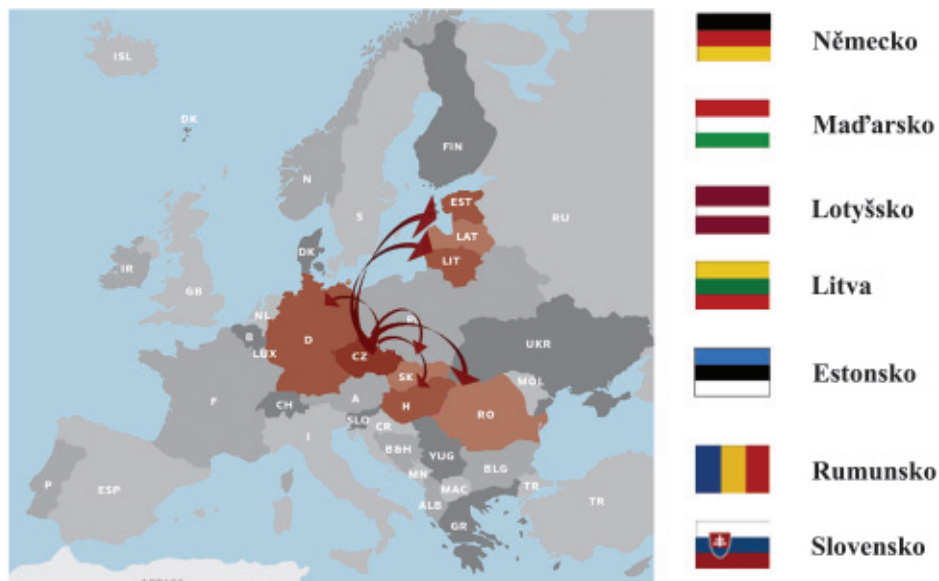
## **5.2 Činnosti pro třetí osoby**

V omezeném rozsahu Skupina i nadále provádí komplexní správu objektů pro třetí osoby. Skupina má v úmyslu pokračovat v plnění stávajících smluv, avšak neuzavírat žádné nové smlouvy o komplexní správě objektů pro třetí osoby.



## **Středoevropský region a Německo**

Kromě dalšího rozvoje své koncepce v České republice vedení Skupiny plánuje a je plně odhodláno pokračovat v realizaci dalších akvizic do banky strategických pozemků v prvotřídních lokalitách v dalších zemích. Jejím cílem je přenést tento koncept i do dalších zemí středoevropského regionu a do Německa.



K 30. červnu 2007 byla realizována akvizice dalších pozemků ve Slovenské republice (v blízkosti Bratislavy), v Maďarsku (v blízkosti Gyoru), v Lotyšsku (v blízkosti Rigy) a probíhají jednání ohledně další akvizice v ostatních pobaltských zemích a Rumunsku.

Stávající tým pracovníků je plně vybaven k realizaci uvedené expanzní strategie a je/bude posílen o místní tým/management s omezeným rozsahem, který bude s českým provozním týmem úzce spolupracovat. Tyto doplňkové týmy převezmou odpovědnost za řízení místních projektů, obchodní vztahy s potenciálními a stávajícími nájemci a zaujmou roli koordinátora mezi centralizovanými povinnostmi VGP a místními dodavateli.

Kromě toho hodlá řídicí tým Skupiny vstoupit na německý trh, a to z několika důvodů.

- (a) Stávající klienti zjišťovali u Skupiny možnosti investování v Německu (zajištěný příjem z pronájmu);
- (b) Skupina je přesvědčena o výrazných možnostech trhu semiindustriálních objektů v Německu a jeho další hospodářské integraci s ostatními zeměmi středoevropského regionu (v nichž Skupina působí/hodlá působit), v jejímž důsledku dojde i k úpravě sítě silniční infrastruktury;
- (c) Důležitost německých přístavů v Hamburku a Brémách a jejich významný rozvoj co se týče možnosti dodávek do středoevropského regionu a souvisejících logistických aktivit;
- (d) Německý trh charakterizuje téměř naprostá absence “spekulativního” developmentu, vysoká poptávka a nízká nabídka.

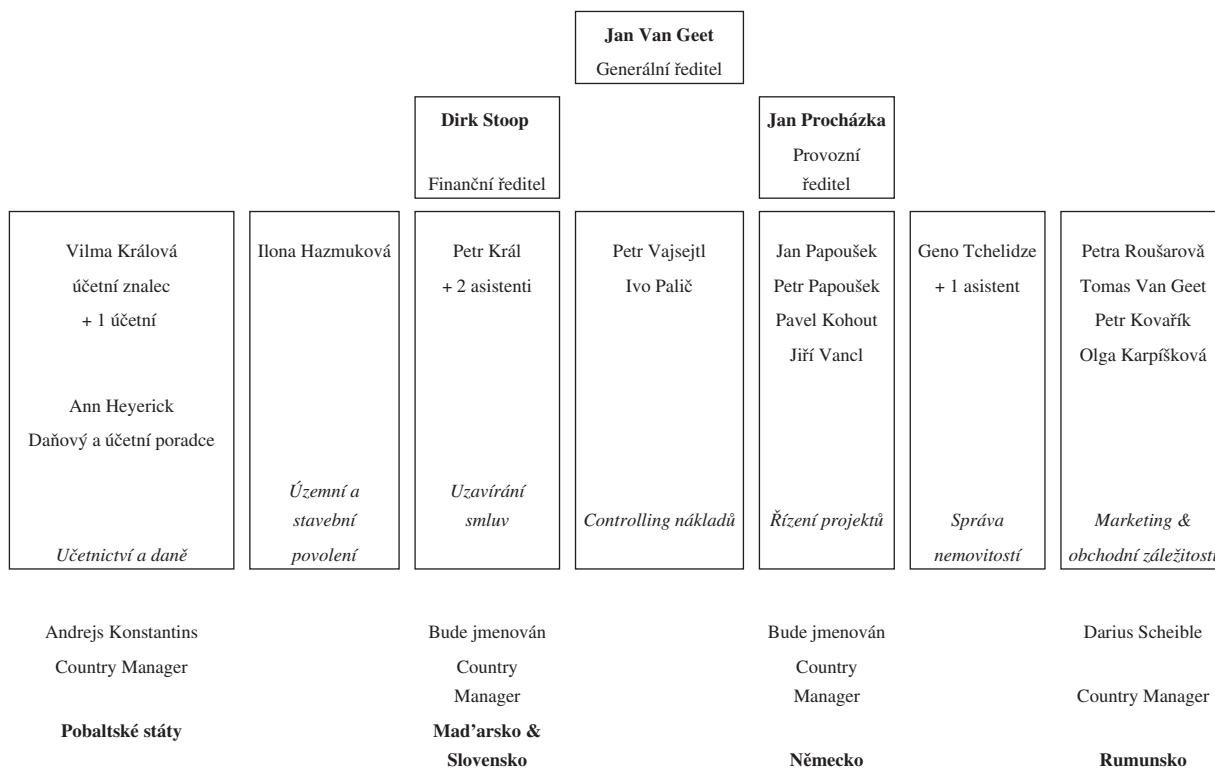


## 7 Lidské zdroje

### 7.1 Tým Skupiny

Tým Skupiny se od roku 2002 trvale rozrůstá a k 17. září 2007 sestával z 22 pracovníků, z nichž 13 má vysokoškolské inženýrské vzdělání.

Řídící tým provozních Dceřiných společností sídlí v Mladé Boleslavi, Česká republika, tj. 60 km od Prahy. Druhá obchodní kancelář se nachází v logistickém parku VGP Park Horní Počernice v Praze. Finanční ředitel a daňový a účetní poradce působí v Bruselu, Belgie, a v Mladé Boleslavi, Česká republika.



Tým pracovníků má jasnou hierarchii a jeho jednotliví členové spolu na každodenní bázi úzce spolupracují. Panové Jan Van Geet, Dirk Stoop a Jan Procházka zastávají manažerské pozice ve vrchním vedení Skupiny.

Mezi hlavní členy týmu patří:

**Pan Jan Van Geet**, 36, generální ředitel, zakladatel VGP. Je odpovědný za každodenní i strategické řízení Skupiny. Svě působení v České republice zahájil v roce 1993, a to na pozici manažera společnosti Ontex v Turnově zabývající se výrobou hygienických potřeb. Od roku 1999 spolupracoval s belgickým realitním investičním trustem WDP působícím v rámci několika projektů v České republice a zajišťoval zde jeho zastoupení.

**Pan Jan Procházka**, 43, provozní ředitel, stavební inženýr a architekt, se k pracovnímu týmu Skupiny připojil v roce 2002. Odpovídá za technické koncepty a uzavírání smluvní dokumentace. Před tím pan Procházka zastával pozici generálního ředitele stavební společnosti Dvořák, jež byla za jeho působení jednou z předních společností na českém trhu. Mezi významné projekty realizované pod jeho vedením patří výstavba terminálu Sever 1 Letiště Praha, kargo terminálu a centrály České Spořitelna.

**Pan Dirk Stoop**, 46, finanční ředitel, bakalář a magistr v oboru aplikované ekonomie, do VGP nastoupil v roce 2007. Je odpovědný za veškeré finanční záležitosti, tj. finanční plánování, kontrolu, prognostiku, finanční správu, daně, pojištění ve všech zemích, v nichž Skupina působí nebo bude působit, a do jeho působnosti náleží i vztahy s investory. Pan Stoop pracoval 5 let ve společnosti Ontex, kde odpovídal za finanční správu Skupiny a záležitosti v oblasti daní a pojištění. Před tím působil na pozici treasurer pro Evropu, Jižní Ameriku a Asii ve společnosti Chep Europe se sídlem v Londýně.

**Paní Vilma Králová**, 37, inženýrka ekonomie, certifikovaný auditor s oprávněním vykonávat praxi v České republice, je odpovědná za české účetní a daňové záležitosti. Před nástupem do VGP v roce 2000 pracovala jako účetní znalec ve VGD, auditorské a účetní kanceláři se zaměřením na středoevropský region.

**Paní Ann Heyerick**, 32, bakalář v oboru účetnictví a daní, daňová a účetní poradkyně (*belastingsconsulent*), nastoupila do VGP v roce 2007 po té, co po dobu 8 let pracovala ve společnostech PWC Brussels a VGD Dendermonde. Paní Heyerick odpovídá za účetní a daňové záležitosti v ostatních zemích mimo Českou republiku.

**Paní Ilona Hazmuková**, 62, odpovídá za zajišťování územních a stavebních povolení. Během celé profesní dráhy působila v oblasti inženýringu a stavebnictví. Před nástupem k VGP pracovala ve stavební společnosti Dvořák, která ve své době patřila mezi nejvýznamnější společnosti na českém trhu.

**Pan Petr Král**, 40, stavební inženýr, odpovídá za uzavírání smluv a nákup. K pracovnímu týmu Skupiny se připojil v roce 2004. Původně pracoval na pozici manažera nákupu ve stavební společnosti Dvořák.

**Pan Petr Vajsejtl**, 36, odpovídá za controlling nákladů. K pracovnímu týmu Skupiny se připojil v roce 2000. Před tím působil na obdobné pozici ve společnosti Final Stavby.

**Pan Ivo Palič**, 29, stavební inženýr, je spoluodpovědný za controlling nákladů. Do pracovnímu týmu skupiny nastoupil v roce 2007 na pozici manažera kontroly nákladů. Před tím pan Palič působil v oblasti technické přípravy staveb ve společnosti Regionální stavby se sídlem v Liberci.

**Pan Jan Papoušek**, 33, stavební inženýr, stojí v čele projektového managementu. Do pracovního týmu Skupiny nastoupil v roce 2007. Před tím pan Papoušek pracoval na pozici projektového manažera a manažera nákladů pro Gardiner and Teobald, významnou společnost se sídlem ve Velké Británii s mezinárodní působností zaměřující se na controlling nákladů.

**Pan Petr Papoušek**, 29, stavební inženýr, projektový manažer, se k pracovnímu týmu Skupiny připojil v roce 2007. Před tím pan Papoušek pracoval na pozici stavbyvedoucího ve společnosti Metrostav.

**Pan Pavel Kohout**, 33, stavební inženýr, projektový manažer, se k pracovnímu týmu Skupiny připojil v roce 2006. Před tím pan Kohout pracoval jako stavbyvedoucí a projektový manažer ve společnosti Dvořák. Pod jeho vedením byl realizován jeden z nejprestižnějších projektů v České republice, výstavba výrobní haly společnosti Lego v Kladně.

**Pan Jiří Vancl**, 29, stavební inženýr, projektový manažer, se k pracovnímu týmu Skupiny připojil v roce 2007. Před tím pan Vancl působil ve společnosti Skanska na pozici stavbyvedoucího v rámci výstavby jednoho z nejvýznamnějších residenčních projektů v Praze.

**Pan Geno Tchelidze**, 43, strojný inženýr, vedoucí pracovník v oblasti správy a údržby objektů, k VGP nastoupil v roce 2006. Před tím pracoval ve společnosti Ontex Česká republika na pozici vedoucího pracovníka v oblasti plánování a logistiky.

**Pan Petr Kovařík**, 33, dopravní inženýr, vedoucí pracovník obchodního úseku, k VGP nastoupil v roce 2007. Před tím pan Kovařík působil v DTZ na pozici vedoucího technického týmu a ve společnosti Danone na pozici vedoucího pracovníka v oblasti logistiky.

**Pan Tomas Van Geet**, 31, vedoucí pracovník obchodního úseku, k VGP nastoupil v roce 2005. Před tím působil na pozici vedoucího pracovníka v oblasti plánování a logistiky v Německu, Španělsku, České republice a Jižní Africe ve společnostech Domo, Associated Weavers a Ontex.

**Pan Andrejs Konstantins**, 27, bakalář v oboru ekonomie, country manager pro pobaltské státy, k VGP nastoupil v roce 2007. Před tím pracoval ve společnosti Colliers v týmu se zaměřením na obchodní a průmyslové objekty.

**Pan Darius Scheible**, 32, architekt, country manager pro Rumunsko, nastoupil u VGP v roce 2007. Předtím pracoval pro společnost Arca East Incest, developera se sídlem v Rumunsku, a pro německé architektonické kanceláře RKW a HPP se sídlem v Německu.

Pracovní tým poskytuje své služby na základě pracovních a manažerských smluv výhradně v rámci Skupiny. Motivace pracovníků týmu bude zajištěna prostřednictvím plánu účasti managementu na zisku.

## **7.2 Plánování v oblasti lidských zdrojů v souvislosti s expanzí do středoevropského regionu**

Skupina začala vyvíjet svou činnost v dalších zemích středoevropského regionu, na Slovensku, v Maďarsku, Rumunsku a pobaltských zemích.

Byly vytipovány a nakoupeny pozemky v Rize (Lotyšsko), Gyóru (Maďarsko), Bratislava (Slovensko).

Základní povinnosti související s navazujícími činnostmi v uvedených zemích byly rozděleny mezi stávající členy pracovního týmu, kteří jsou připraveni vynaložit na cestování značnou část své pracovní doby.

Pozici country managera pro Rumunsko bude zastávat Darius Scheible. Na pozici country managera pro pobaltské země působí Andrejs Konstantins.

Uvedení pracovníci na pozici country managera budou úzce spolupracovat s existujícím pracovním týmem Skupiny v České republice.

Vedení VGP zastává názor, že v Německu je potřeba vytvořit početnější tým. VGP se zaměří na Německo počínaje rokem 2008 poté, co se v plném rozsahu zavede v ostatních zemích mimo Českou republiku.

## 8 Rozčlenění portfolia

Obecný přehled portfolia k 30. červnu 2007:

Projekty	Země	Pozemek m <sup>2</sup>	Hrubá pronajímatelná plocha m <sup>2</sup>	Datum výstavby (zahájení- ukončení)	Reálná hodnota (v tis. EUR)	Výše investičního majetku uvedená ve finančních výkazech (v tis. EUR)		
						Investice	Ve výstavbě	
<b>Nemovitosti - investice (generující příjem)</b>								
Green Tower	Česká republika	4,030	3,661	2005	6,312	6,312		
Blue Park	Česká republika	23,115	9,543	2003-2005	9,497	9,497		
Green Park	Česká republika	35,985	16,637	2004	15,846	15,846		
VGP Park Turnov – Vesecko	Česká republika	42,125	12,037	2006-2007	7,795	7,795		
VGP Park Horní Počernice	Česká republika	162,215	64,029	2006-2008	58,846	58,846		
VGP Park Liberec	Česká republika	10,902	5,028	2007-2008	3,692	3,692		
						101,988	–	
<b>Nemovitosti – pozemky pro výstavbu</b>								
VGP Park Turnov-Příšovice	Česká republika	30,000	10,575	2007-2008	625	625		
VGP Park Horní Počernice	Česká republika	386,547	115,599	2008-2012	26,492	26,492		
						27,117	–	
<b>Nemovitosti – pozemky pro výstavbu (ve výstavbě)</b>								
VGP Park Horní Počernice	Česká republika	156,573	56,223	2008-2012	32,487	10,724	9,536	
						32,487	9,536	
<b>Pozemky pro výstavbu – proces akvizice dosud neuzavřen</b>								
VGP Park Lovosice	Česká republika	44,041	18,820	2008 - 2009	639	)		
VGP Park Horní Počernice	Česká republika	241,375	112,309	2009 - 2011	15,612	)		
VGP Park Liberec	Česká republika	76,177	39,903	2007-2010	2,415	)		
VGP Park Hradec Králové	Česká republika	134,000	50,760	2009-2010	3,356	)		
VGP Park Nýřany-Plzeň	Česká republika	90,000	44,167	2008-2009	2,344	)	1,576	
VGP Park Olomouc	Česká republika	121,781	46,670	2009-2010	3,654	)		
VGP Park Malacky	Slovensko	216,000	77,660	2008-2012	7,648	)		
VGP Park Kekava (Riga)	Lotyšsko	83,173	38,550	2008 - 2009	2,292	)		
VGP Park Győr	Maďarsko	121,781	46,170	2009 - 2010	3,320	)		
						41,280	1,576	
Úpravy bez zohlednění nájmu v souladu s účetními pravidly IFRS						(289)		
<b>CELKEM</b>						<b>202,872</b>	<b>139,540</b>	<b>11,112</b>

Projekty Green Tower, Blue Park, Green Park a VGP Park Horní Počernice jsou ve vlastnictví společnosti Industrie Park Sever a.s. VGP Park Malacky je v současné době ve vlastnictví VGP Slovakia a.s. VGP Park Kekava bude vlastněn společností VGP Latvíja s.i.a. přímo a nepřímo prostřednictvím společnosti Zorro s.i.a. a VGP Park Győr bude ve vlastnictví společnosti VGP Hungary KFT. Ocenění vyhotovené společností Cushman & Wakefield (uvedené v Příloze č. 2) stanoví reálnou hodnotu portfolia Skupiny ke 30. červnu 2007 ve výši 202,9 milionů eur.

V posledním sloupci tabulky jsou pro srovnání uvedeny údaje vykázané v rozvaze ke 30. červnu 2007 (VGP NV, pro forma konsolidované finanční výkazy). Rozdíly mezi údaji uvedenými v ocenění společnosti Cushman & Wakefield a v rozvaze vyhotovené podle IFRS se vysvětlují skutečností, že údaje z rozvahy vyhotovené podle IFRS jsou v souladu s pravidly IAS. Podle standardu IAS 40,§5, je v případě nemovitého majetku vždy nezbytné rozlišovat mezi pozemkem a stavbou. Co se týče pozemků, jakmile tyto přejdou do vlastnictví Skupiny, jsou vykazovány v reálné hodnotě jako investiční majetek. Podle standardu IAS 40,§9 (d) a §22 jsou nedokončené stavby vykazovány v pořizovací ceně jako nedokončené investice. V případě dokončení stavby je tato vykazována v reálné hodnotě jako investiční majetek:

- Stavební pozemky, na nichž byla zahájena výstavba nebo které jsou ve vlastnictví Skupiny, byly v souladu s účetními pravidly IFRS oceněny v reálné hodnotě a jako takové vykázané ve finančních výkazech.
- Pozemky, jejichž akvizice nebyla dosud dokončena, jsou oceňovány v pořizovacích nákladech. Pokud byla dosud složena pouze záloha, pak bude pozemek oceněn hodnotou ve výši uhrazené zálohy.
- Nemovitosti ve výstavbě jsou účtovány v pořizovací ceně.

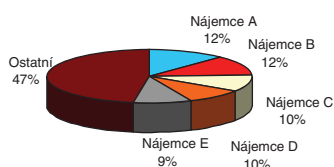
Ke 30. červnu 2007 dosahuje celková míra obsazenosti portfolia dokončených staveb Skupiny 100 procent.

Pět nejvýznamnějších nájemců představovalo k 31. prosinci 2006 čtyřicet jedna procent výnosů Skupiny z nájmu a ke 30. červnu 2007 padesát tři procent. Větší koncentrace nejvýznamnějších 5 nájemců je výsledkem několika zásadních nájemních smluv uzavřených po 31. prosinci 2006. Očekává se, že s ohledem na strategii růstu Skupiny se bude zákaznická základna úměrně s růstem i více diversifikovat.

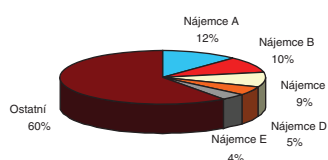
Rozdíl mezi hrubou pronajímatelnou plochou a rozměry pozemků v m<sup>2</sup> se vysvětluje především skutečností, že při výstavbě na rozsáhlejších pozemcích je třeba počítat s infrastrukturou využívající dostupné pozemky.

#### **Rozčlenění portfolia podle nájemců**

**Pět nejvýznamnějších nájemců – k 30. červnu 2007**  
(na základě výnosů z nájmu)



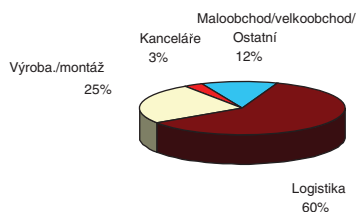
**Pět nejvýznamnějších nájemců – k 31. prosinci 2006**  
(na základě výnosů z nájmu)



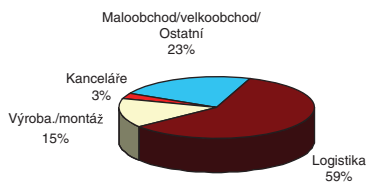
Z rozčlenění portfolia podle účelu užívání k 30. červnu 2007 je patrné, že 60 procent je využíváno pro účely logistiky.

### Rozčlenění portfolia podle účelu užívání

Rozčlenění podle účelu užívání – k 30. červnu 2007  
(dle počtu m<sup>2</sup>)



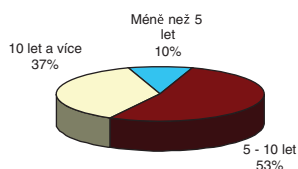
Rozčlenění podle účelu užívání – k 31. prosinci 2006  
(podle počtu m<sup>2</sup>)



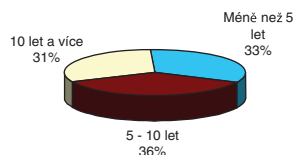
Vážený průměr doby trvání nájemních smluv týkajících se realitního portfolia Skupiny k 30. červnu 2007 je 5,7 let. V tomto ohledu se pozice Skupiny k uvedenému datu ve srovnání se situací k 31. prosinci 2006 zřetelně zlepšila a posunula se směrem k vyššímu podílu smluv uzavřených na delší dobu.

### Rozčlenění portfolia podle doby trvání nájemní smlouvy

Rozčlenění podle doby trvání smlouvy – k 30. červnu 2007  
(podle počtu m<sup>2</sup>)



Rozčlenění podle doby trvání smlouvy – k 31. prosinci 2006  
(dle počtu m<sup>2</sup>)



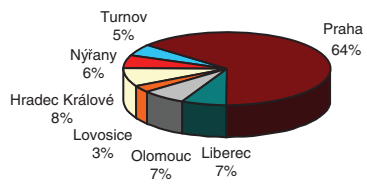
Vážený průměr doby trvání vázaných nájemních smluv ke dni 31. srpna 2007 je 6,3 let. Závazné nájemní smlouvy mají následující profil doby trvání (viz rovněž část 4.2 – shrnutí “Roční příjem z pronájmu a doba trvání”):

Doba trvání vázaných náj. smluv	<1 rok	1-2 roky	2-5 let	5-10 let
% příjmu z pronájmu v přepočtu na rok	4%	3%	55%	38%

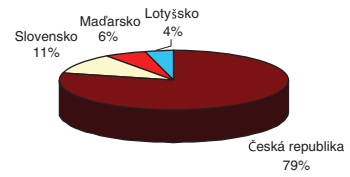
Geografické rozčlenění portfolia k 30. červnu 2007 ukazuje, že Česká republika, resp. Praha, tvoří jeho významnou část. S ohledem na expanzní strategii Skupiny bude portfolio v budoucnu z geografického hlediska více vyvážené.

## Rozčlenění portfolia podle zemí/regionů

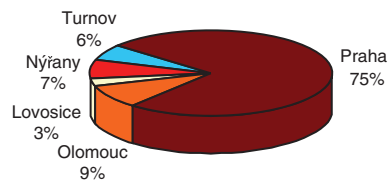
Geografické rozčlenění portfolia v ČR (pouze budovy a pozemky v ČR) – k 30. červnu 2007  
(podle počtu m<sup>2</sup>)



Geografické rozčlenění portfolia – k 30. červnu 2007  
(podle počtu m<sup>2</sup>)



Geografické rozčlenění portfolia (které sestávalo pouze z českých budov a pozemků) – k 31. prosinci 2006  
(podle počtu m<sup>2</sup>)













VGP