

26 augustus 2013

### Halfjaarresultaten 2013

- Nettowinst over de periode van € 9,1 miljoen (+ € 31 miljoen vergeleken met het 1<sup>ste</sup> semester van 2012)
- 122.321 m<sup>2</sup> nieuw getekende huurcontracten die € 6,2 miljoen huurinkomsten vertegenwoordigen op jaarbasis, waarvan 93.875 m<sup>2</sup> (€ 4,6 miljoen voor rekening van geassocieerde ondernemingen)
- De huidige ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 122.454 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van 8,8 jaar per einde juni 2013
- Stijging van de vastgoedportefeuille met 50,4% (+ €51,2 miljoen) tot € 152,9 miljoen
- 6 projecten in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 85.218 m<sup>2</sup>
- 634.000 m<sup>2</sup> nieuwe grondstukken aangekocht. Verdere uitbreiding van de landbank gepland met 370.000 m<sup>2</sup> nieuwe grondstukken die reeds gedeeltelijk gesecuriseerd werden, ter ondersteuning van de ontwikkelings*pipeline*
- Aankoop van de Tsjechische facility manager SUTA s.r.o.
- Succesvolle plaatsing op 12 juli 2013 van een obligatielening van € 75 miljoen met een looptijd van 4 jaar
- De raad van bestuur heeft besloten om een buitengewone algemene vergadering<sup>1</sup> bijeen te roepen om een kapitaalvermindering van € 7,6 miljoen (€ 0,41 per aandeel) in geld, goed te laten keuren. De kapitaalvermindering zal betaald worden uit de beschikbare geldmiddelen per einde juni 2013.

### Samenvatting

Tijdens het eerste semester van 2013 bleef VGP haar ontwikkelings*pipeline* verder voorbereiden voor toekomstige groei door een aanzienlijke uitbreiding van haar aanwezigheid in Duitsland via de aankoop van 510.000 m<sup>2</sup> nieuwe ontwikkelingsgrondstukken gelegen in Hamburg (Duitsland) en door de aankoop van een 110.000 m<sup>2</sup> nieuw grondstuk gelegen in Tallinn (Estland). Tijdens deze periode registreerde VGP ook een zeer bemoedigende stijging van de vraag naar semi-industriële verhuurbare oppervlakte in de meeste van haar parken.

---

<sup>1</sup> De buitengewone algemene vergadering zal doorgaan op 27 september 2013.

De activiteiten van VGP tijdens het eerste semester van 2013 kunnen als volgt worden samengevat:

- De verhuuractiviteiten mondden uit in het tekenen van nieuwe toegezegde huurovereenkomsten voor meer dan € 6,2 miljoen waarvan er **€ 3,2 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte** (€ 1,6 miljoen voor rekening van geassocieerde ondernemingen) en € 3,0 miljoen (alleen voor rekening van geassocieerde ondernemingen) betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.
- Het gerapporteerde netto resultaat per 30 juni 2013 was € 9,1 miljoen (€ 0,49 per aandeel) vergeleken met € 6,0 miljoen (€ 0,32 per aandeel) per 30 juni 2012.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 95,4% per einde juni 2013 (exclusief de geassocieerde ondernemingen) vergeleken met 94,9% per einde 2012. De bezettingsgraad voor de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen bedroeg 94,8% per 30 juni 2013, een fractie hoger dan de 94,5% per einde december 2012.
- De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland (de 'vastgoedportefeuille') steeg met 50,4% tijdens het eerste halfjaar 2013 tot € 152,9 miljoen tegenover € 101,6 miljoen op 31 december 2012.
- De huidige ondertekende huurovereenkomsten (eigen portefeuille) vertegenwoordigen in totaal 122.454 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2013 bedraagt 8,8 jaar (vergeleken met 9,8 jaar per einde 2012).
- Tijdens het eerste semester van 2013 werd er 1 gebouw van 6.358 m<sup>2</sup> opgeleverd voor de geassocieerde portefeuille en 2 gebouwen, in totaal 15.092 m<sup>2</sup>, werden opgeleverd voor de eigen portefeuille van VGP.
- De huidige vastgoedportefeuille, in volle eigendom, bestaat uit 7 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 88.470 m<sup>2</sup> met bijkomend 6 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 85.218 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Daarnaast bezit VGP gedeeltelijk via haar geassocieerde ondernemingen 56 afgewerkte gebouwen die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 608.481 m<sup>2</sup> waarvoor er facility management en vastgoedbeheer diensten worden geleverd door de VGP Groep.
- VGP is ook bezig met de bouw van 2 nieuwe gebouwen voor haar geassocieerde ondernemingen die een totale verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 18.285 m<sup>2</sup>.
- VGP bleef haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei door een aanzienlijke uitbreiding van haar landbank. VGP kocht 634.000 m<sup>2</sup> nieuw ontwikkelingsland aan (waarvan 524.000 m<sup>2</sup> gelegen in Duitsland). Daarnaast heeft VGP op dit ogenblik voor ongeveer 370.000 m<sup>2</sup> nieuwe land percelen geïdentificeerd die reeds gedeeltelijk gesecuriseerd werden. VGP verwacht dat er van deze grondstukken 218.000 m<sup>2</sup> gelegen in Duitsland zullen aangekocht worden tijdens het derde kwartaal van 2013.
- Om haar expansieplannen te financieren heeft VGP bijkomende financieringsmiddelen aangetrokken via de uitgifte van een obligatielening op 12 juli 2013 ten belopen van € 75 miljoen. Het openbaar aanbod van de obligatielening werd al na de eerste dag van de inschrijvingsperiode vervroegd afgesloten aangezien de uitgifte meer dan 2,5 maal overtekend was.

- De raad van bestuur heeft besloten om een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen om een bijkomende uitkering van de historisch gerealiseerde vastgoedmeerwaarde goed te keuren door middel van een kapitaalvermindering van € 7.623.150,50 in geld. Deze uitkering komt overeen met € 0,41 per aandeel en is in lijn met de algemene uitkeringspolitiek van VGP die een uitkeringsrendement<sup>1</sup> tussen 2-4% per jaar tracht aan te houden. De netto-schuldgraad (Netto schuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen) zal 20,3%<sup>2</sup> bedragen na de geplande kapitaaluitkering.
- Tenslotte werd er ook werk gemaakt van de verdere expansie van de facility management activiteiten door de aankoop van de Tsjechische facility manager SUTA s.r.o.

## Kerncijfers<sup>3</sup>

Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (In duizend €)	30.06.2013	30.06.2012
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>		
Bruto huuropbrengsten	1.981	1.019
Doorgerekende / (door te rekenen huurlasten)	58	262
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(233)	(341)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>1.806</b>	<b>940</b>
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(895)	(1.484)
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>911</b>	<b>(544)</b>
Financieel resultaat <sup>4</sup>	1.540	1.565
Herwaardering van de financiële instrumenten	141	-
Belastingen	(288)	57
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>2.304</b>	<b>1.078</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		
Herwaardering van de onroerende activa	7.368	5.504
Latente belastingen	(1.400)	(1.046)
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>5.968</b>	<b>4.458</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	829	(139)
Aanpassing 30 juni 2012 cijfers m.b.t. VGP Estonia <sup>3</sup>		635
<b>NETTO RESULTAAT (gerapporteerd)</b>	<b>9.101</b>	<b>6.032</b>
<b>Gegevens per aandeel</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>30.06.2012</b>
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,12	0,06
Netto resultaat (gerapporteerd) per aandeel (in €)	0,49	0,32

<sup>1</sup> Uitkeringsrendement wordt als volgt berekend: "Uitgekeerd bedrag / beurswaarde per aandeel". De voorgestelde uitkering komt overeen met een uitkeringsrendement van 2,2% gebaseerd op de aandelenkoers per 30 juni 2013.

<sup>2</sup> Berekening gebaseerd op de netto schuldpositie per 18 augustus en het totaal eigen vermogen en verplichtingen per 30 juni 2013 gecorrigeerd voor de € 24,9 miljoen finale betaling m.b.t. aankoop van land in Hamburg en de verwachte € 7.6 miljoen kapitaaluitkering.

<sup>3</sup> VGP Estonia verkocht al haar inkomsten genererende activa (40.000 m<sup>2</sup>) op 24 mei 2012. Voor de berekening van de vergelijkende cijfers per 30 juni 2012 werden de effecten van deze verkoop geneutraliseerd.

<sup>4</sup> Exclusief de *mark to market* impact van de rente-indekkingsinstrumenten

## **Stijging van de bruto huurinkomsten (op vergelijkbare basis) <sup>1</sup> met 94% tot € 2,0 miljoen**

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2013. De bruto huurinkomsten van VGP Estonia voor de periode januari 2012 tot 24 mei 2012 bedroegen € 0,6 miljoen.

## **Getekende huurovereenkomsten tijdens 2013 bedragen € 6,2 miljoen**

Tijdens het eerste semester van 2013 bleef VGP succesvol in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten en hernieuwen van bestaande huurcontracten. Er werden voor meer dan € 6,2 miljoen<sup>2</sup> nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend op jaarbasis waarvan er € 3,2 miljoen<sup>3</sup> betrekking hadden op nieuw verhuurde oppervlakte of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 3,0 miljoen<sup>4</sup> betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 95,4% per einde juni 2013 (exclusief de geassocieerde ondernemingen) vergeleken met 94,9% per einde 2012. De bezettingsgraad voor de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen bedroeg 94,8% per 30 juni 2013, een fractie hoger dan de 94,5% per einde december 2012.

De huidige ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 122.454 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2013 bedraagt 8,8 jaar (vergeleken met 9,8 jaar per einde december 2012).

## **Resultaat op de vastgoedportefeuille bereikt € 7,4miljoen**

Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2013 bedroeg € 7,4 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 5,5 miljoen per 30 juni 2012.

De totale portefeuille (inclusief geassocieerde ondernemingen) maar exclusief het ontwikkelingsland werd op 30 juni 2013 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 8,70%<sup>5</sup> (vergeleken met 8,42% per 31 december 2012) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

De (her)waardering van de vastgoedportefeuille was gebaseerd op het waarderingsrapport van Jones Lang LaSalle.

---

<sup>1</sup> 30 juni 2012 cijfers gecorrigeerd voor de verkoop van de inkomsten genererende activa (40.000 m<sup>2</sup>) van VGP Estonia op 24 mei 2012.

<sup>2</sup> € 4,6 miljoen gerelateerd aan geassocieerde ondernemingen

<sup>3</sup> € 1,6 miljoen gerelateerd aan geassocieerde ondernemingen

<sup>4</sup> Allemaal gerelateerd aan geassocieerde ondernemingen

<sup>5</sup> Rendementsverwachtingen van toepassing op de totale vastgoedportefeuille inclusief geassocieerde ondernemingen. Indien de geassocieerde ondernemingen niet meegerekend zou worden zoden de rendementsverwachtingen per eind juni 2013 9,03% bedragen vergeleken met 8,86% per einde december 2012.

## **Netto financiële opbrengsten bedragen € 1,7 miljoen**

De financiële opbrengsten voor de periode eindigend op 30 juni 2013 omvatten de interestopbrengsten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen ten belopen van € 1,7 miljoen (vergelijkbaar met 30 juni 2012), en € 0,1 miljoen niet-gerealiseerde winsten op financiële instrumenten ter afdekking van het renterisico.

De financiële kosten per 30 juni 2013 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden, voor € 0,4 miljoen (€ 0,3 miljoen per 30 juni 2012), naat een positieve impact van € 0,3 miljoen (€ 0,1 miljoen per 30 juni 2012) m.b.t. intercalaire interesten.

De leningen verstrekt aan geassocieerde ondernemingen daalden lichtjes van € 45,8 miljoen per 31 december 2012 tot € 45,6 miljoen per 30 juni 2013. De bank schulden stegen van € 16,2 miljoen per einde december 2012 tot € 22,1 miljoen per einde juni 2013.

## **Evolutie van de vastgoedportefeuille**

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland (de 'vastgoedportefeuille') steeg met 50,4% tijdens het eerste halfjaar 2013 tot € 152,9 miljoen tegenover € 101,6 miljoen op 31 december 2012. De stijging was voornamelijk te wijten aan de aankoop van nieuw ontwikkelingsland en in mindere mate aan het opstarten van de bouw van nieuwe projecten.

### *Afgewerkte projecten*

Tijdens het eerste semester van 2013 werden er 3 gebouwen opgeleverd.

Voor de eigen portefeuille leverde VGP 2 gebouwen op waarvan 1 gebouw van 6.471 m<sup>2</sup> in VGP Park Tuchomerice (Tsjechië) en 1 gebouw van 8.621 m<sup>2</sup> in VGP Park Brno.

Voor rekening van de geassocieerde ondernemingen leverde VGP 1 bijkomend gebouw van 6.358 m<sup>2</sup> op in VGP Park Horni Pocernice.

De huidige vastgoedportefeuille van de Groep bestaat uit 7 gebouwen (88.470 m<sup>2</sup>) met bijkomend nog eens 56 gebouwen (608.481 m<sup>2</sup>) in beheer en gedeeltelijk in eigendom via de geassocieerde ondernemingen.

### *Projecten in aanbouw*

Op het einde van juni 2013 waren er 8 projecten in aanbouw.

Voor eigen rekening waren er 6 nieuwe projecten in aanbouw waaronder 1 nieuw gebouw in elk van de volgende Tsjechische parken: VGP Park Hradek nad Nisou en VGP Park Brno. In de andere landen 1 gebouw in elk van de volgende parken: VGP Park Malacky (Slovakije), VGP Park Tallinn II (Estland), VGP Park Timisoara (Roemenië) en 1 gebouw in VGP Park Bingen (Duitsland).

Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds meer dan 50% huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 85,218 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte en een verwachte bijkomende geannualiseerde huuropbrengst van € 4,3 miljoen.

Voor rekening van de geassocieerde ondernemingen waren er 2 nieuwe projecten in aanbouw waaronder 1 nieuw gebouw in VGP Park Liberec en 1 gebouw in VGP Park Nýřany.

Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 18.285 m<sup>2</sup> en een verwachte bijkomende geannualiseerde huuropbrengst van € 0.9 miljoen.

## *Landbank*

Tijdens het eerste semester van 2013 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei door een aanzienlijke uitbreiding van haar landbank. Er werden in totaal 634.000 m<sup>2</sup> nieuwe grondstukken aangekocht waarvan er 524.000 m<sup>2</sup> gelegen in Duitsland en 110.000 m<sup>2</sup> gelegen in Estland.

In Tsjechië werden alle noodzakelijke vergunningen verkregen om de infrastructuur werken in de nieuwe parken - VGP Usti nad Labem en VGP Park Plzen - op te starten. Deze werken zitten op dit ogenblik volop op schema en worden verwacht beëindigd te zijn tijdens het derde kwartaal van 2013.

De huidige landbank in volle eigendom bedraagt 1.724.970 m<sup>2</sup>. Deze landbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 543.000 m<sup>2</sup> te ontwikkelen waarvan 130.000 m<sup>2</sup> in Tsjechië, 210.000 m<sup>2</sup> in Duitsland en 203.000 in de andere landen.

Daarnaast heeft VGP op dit ogenblik voor ongeveer 370.000 m<sup>2</sup> nieuwe land percelen geïdentificeerd of onder optie die afhankelijk zijn van het verkrijgen van de nodige vergunningen, waarvan er 324.000 gelegen zijn in Duitsland. Op deze gronden kan er circa 170.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat van deze grondstukken er 218.000 m<sup>2</sup> aangekocht zal worden tijdens het derde kwartaal van 2013.

## **Financiering**

Om haar verdere expansieplannen te financieren besloot VGP NV in juni 2013 om een obligatielening uit te geven.

Het openbaar aanbod voor deze obligatielening werd al na de eerste dag van de inschrijvingsperiode, vervroegd afgesloten, aangezien de Lead Manager (KBC Bank) inschrijvingen ontving voor een bedrag dat meer dan 2,5 maal hoger was dan het maximum voorziene uitgiftebedrag van € 75 miljoen.

De obligaties werden op 12 juli 2013 uitgegeven en hebben een looptijd van 4 jaar met een vaste interest voet van 5,15% per jaar.

De netto opbrengst van de obligaties werd en zal in de eerste plaats gebruikt worden om te investeren in de landbank van Duitsland en in mindere mate voor de financiering van de ontwikkelings*pipeline* voor zover deze niet gefinancierd is door kredietinstellingen.

## **Overname van de Tsjechische facility manager SUTA s.r.o.**

Om haar dienstenpakket verder uit te breiden en haar facility management dienstenaanbod te versterken heeft VGP de Tsjechische facility manager SUTA s.r.o. overgenomen in de maand mei 2013. SUTA s.r.o. is een onderneming die al geruime tijd aanwezig is op de Tsjechische markt en is gespecialiseerd in onderhouds- en kuisactiviteiten.

Deze overname sluit mooi aan bij de bestaande facility management activiteiten en VGP is ervan overtuigd dat deze overname tot bijkomende synergiën zal leiden met de verschillende andere VGP entiteiten.

## **Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de verkorte geconsolideerde financiële resultaten per 30 juni 2013**

### *Handels- en andere kortlopende schulden*

Per 30 juni 2013 bedroegen de handels- en andere kortlopende schulden € 31,3 miljoen (vergeleken met € 3,7 miljoen per 31 december 2012). De belangrijkste reden voor deze stijging was de finale betalingsverplichting van € 24,9 miljoen m.b.t. de aankoop van het ontwikkelingsland van Hamburg (Duitsland). De betaling van dit bedrag was afhankelijk van het voldoen van een aantal voorwaarden post aankoop. Deze voorwaarden werden vervuld tijdens de maand juli 2013 waardoor dit bedrag ook finaal werd uitbetaald.

## **Risicofactoren**

Voor een overzicht van de belangrijkste risicofactoren waaraan de VGP Groep blootgesteld is wordt verwezen naar pagina's 30 en 31 van het Jaarverslag 2012. Deze risico's blijven actueel en onveranderd en zullen ook van toepassing blijven voor het tweede semester van 2013.

## **Vooruitzichten voor 2013**

Tijdens het eerste semester van 2013 was VGP succesvol in het verder uitbreiden van haar landbank en is VGP zich gradueel meer en meer gaan focussen op Duitsland.

Gebaseerd op de positieve trend van geregistreerde huuraanvragen tijdens het eerste halfjaar verwacht VGP, behoudens onvoorziene economische of financiële markten omstandigheden, dat het haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille substantieel verder zal kunnen laten groeien door het opstarten van nieuwe projecten.

## **Financiële kalender**

Business update derde kwartaal 2013

14 november 2013

## Verklaring conform artikel 13 van het Belgisch Koninklijk Besluit van 14 november 2007

### Verklaring van de bestuurders

De heer Marek Šebest'ák (Voorzitter), VM Invest NV vertegenwoordigd door de heer Bart Van Malderen, Jan Van Geet s.r.o vertegenwoordigd door heer Jan Van Geet (CEO), Rijo Advies BVBA vertegenwoordigd door de heer Jos Thys en de heer Alexander Saverys verklaren gezamenlijk namens de Raad van Bestuur van VGP NV dat voor zover ons bekend:

- (i) De verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de onderneming en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- (ii) Het tussentijdse jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

### Voor meer informatie

**Mr Jan Van Geet**

CEO

Tel. + 420 602 404 790

E-mail: [jan.van.geet@vgpparks.eu](mailto:jan.van.geet@vgpparks.eu)

**Mr Dirk Stoop**

CFO

Tel.+32 2 737 74 06

E-mail: [dirk.stoop@vgpparks.eu](mailto:dirk.stoop@vgpparks.eu)

#### **Profiel**

VGP ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed en bijbehorende kantoren voor eigen rekening en voor rekening van geassocieerde ondernemingen, die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. VGP beschikt over een 'inhouse' team dat alle stappen beheert van het volledig geïntegreerde businessmodel: gaande van de identificatie en de aankoop van gronden tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële klanten en het facility management van haar eigen vastgoedportefeuille.

VGP noteert op Euronext Brussel en op de Main Market van de Prague Stock Exchange.



## VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN<sup>1</sup>

### 1. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	30.06.2013	30.06.2012
Bruto huuropbrengsten	1.981	1.600
Doorgerekende huurlasten	601	731
Door te rekenen huurlasten	(543)	(518)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(233)	(698)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>1.806</b>	<b>1.115</b>
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	7.363	5.253
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	5	251
<b>Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen</b>	<b>7.368</b>	<b>5.504</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>9.174</b>	<b>6.619</b>
Administratieve kosten	(2.116)	(1.374)
Andere opbrengsten	1.562	1.071
Andere kosten	(341)	(332)
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>8.279</b>	<b>5.984</b>
Financiële opbrengsten	1.836	1.763
Financiële kosten	(155)	(578)
<b>Financieel resultaat</b>	<b>1.681</b>	<b>1.185</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>9.960</b>	<b>7.169</b>
Belastingen	(1.688)	(998)
<b>Resultaat na belastingen (geconsolideerde ondernemingen)</b>	<b>8.272</b>	<b>6.171</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	829	(139)
<b>Netto resultaat</b>	<b>9.101</b>	<b>6.032</b>
<b>Resultaat per aandeel</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>30.06.2012</b>
Gewone netto resultaat per aandeel (in €)	0,49	0,32
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in €)	0,49	0,32

<sup>1</sup> De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

## 2. VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT <i>(in duizend €)</i>	30.06.2013	30.06.2012
<b>Netto resultaat</b>	<b>9.101</b>	<b>6.032</b>
Kasstroomafdekkingen	-	-
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<b>Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)</b>	-	-
<b>Volledig perioderesultaat</b>	<b>9.101</b>	<b>6.032</b>
Toerekenbaar aan:		
de Groep	9.101	6.032
Minderheidsbelangen van derden	-	-

### 3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS Voor de periode afgesloten op

<b>ACTIVA (in duizend €)</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Immateriële activa	495	58
Vastgoedbeleggingen	152.896	101.629
Andere materiële vaste activa	271	241
Financiële vaste activa	141	
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	2.170	(545)
Andere langlopende vorderingen	45.601	45.758
Uitgestelde belastingvorderingen	30	79
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>201.604</b>	<b>147.220</b>
Handels- en andere vorderingen	10.251	9.037
Geldmiddelen en kasequivalenten	7.863	19.123
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>18.114</b>	<b>28.160</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>219.718</b>	<b>175.380</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	98.041	88.940
Overige reserves	69	69
<b>Eigen vermogen</b>	<b>160.361</b>	<b>151.260</b>
Langlopende financiële schulden	10.063	3.916
Andere langlopende verplichtingen	1.036	951
Uitgestelde belastingverplichtingen	4.958	3.358
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>16.057</b>	<b>8.225</b>
Kortlopende financiële schulden	11.994	12.242
Handels- en andere kortlopende schulden	31.306	3.653
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>43.300</b>	<b>15.895</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>59.357</b>	<b>24.120</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>219.718</b>	<b>175.380</b>

## 4. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizend €)	Statutaie aandelen kapitaal	Kapitaal-reserve <sup>1</sup>	IFRS aandelen kapitaal	Reserves	Overige reserves	Totaal eigen vermogen
					Uitgifte-premie	
<b>Saldo per 1 januari 2012</b>	<b>135.408</b>	<b>(73.157)</b>	<b>62.251</b>	<b>92.415</b>	<b>69</b>	<b>154.735</b>
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	6.032	-	6.032
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-
<b>Volledig perioderesultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.032</b>	<b>-</b>	<b>6.032</b>
Dividenden	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	(15.052)	15.052	-	(15.052)	-	(15.052)
<b>Saldo per 30 juni 2012</b>	<b>120.356</b>	<b>(58.105)</b>	<b>62.251</b>	<b>83.394</b>	<b>69</b>	<b>145.714</b>
<b>Saldo per 1 januari 2013</b>	<b>120.356</b>	<b>(58.105)</b>	<b>62.251</b>	<b>88.940</b>	<b>69</b>	<b>151.260</b>
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	9.101	-	9.101
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-
<b>Volledig perioderesultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.101</b>	<b>-</b>	<b>9.101</b>
Dividenden	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo per 30 juni 2012</b>	<b>120.356</b>	<b>(58.105)</b>	<b>62.251</b>	<b>98.041</b>	<b>69</b>	<b>160.361</b>

<sup>1</sup> Kapitaalreserve heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsondernemingen en de aftrek van alle kosten met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen en de notering van de bestaande aandelen, van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, op het ogenblik van de beursgang.

## 5. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	30.06.2013	30.06.2012
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	9.960	7.169
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	66	55
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(7.363)	(5.253)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	(5)	(251)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	(159)	
Netto betaalde / (ontvangen) rente	(1.558)	(1.282)
<b>Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen</b>	<b>941</b>	<b>438</b>
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(704)	1.335
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden <sup>1</sup>	(1.222)	(3.932)
<b>Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>(985)</b>	<b>(2.159)</b>
Netto (betaalde) / ontvangen rente	1.558	1.282
Betaalde winstbelastingen	(15)	(122)
<b>Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>558</b>	<b>(999)</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochteronderneming	-	8.576
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	-	24.252
Aankoop van dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen	(2.665)	(1.782)
(Opname) / Terugbetalingen van leningen - geassocieerde ondernemingen	157	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten <sup>1</sup>	(15.260)	(5.303)
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(17.768)</b>	<b>25.743</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden	-	-
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen /(terugbetaling kapitaal)	-	-
Opname van leningen	6.317	1.854
Terugbetalingen van leningen	(434)	(7.305)
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>5.883</b>	<b>(5.451)</b>
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>(11.327)</b>	<b>19.294</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	19.123	16.326
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	67	40
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	7.863	35.660
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>(11.327)</b>	<b>19.294</b>

<sup>1</sup> De bruto investeringsactiviteiten bedroegen € 434 miljoen. Aangezien € 28.4 miljoen van dit bedrag nog niet betaald werd per 30 juni 2013 werden de respectievelijke bedragen opgenomen in de investeringsactiviteiten en in de handels- en andere schulden hiervoor aangepast.

## 6. TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni 2013

### 1 Verklaring van overeenstemming

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De raad van bestuur keurde de uitgifte van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie goed op 22 augustus 2013.

### 2 Voornaamste gehanteerde boekhoudnormen

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen. De cijfers worden voorgesteld in duizend euro (€'000).

De gehanteerde boekhoudnormen ter voorbereiding van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie zijn in overeenstemming met deze gebruikt voor de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2012 met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2013:

- IFRS 13 *Waardering tegen reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Overheidsleningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Realisatie van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- IFRIC 20 *Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

De financiële positie en prestaties van het boekjaar werden niet beïnvloed door de eerste toepassing van deze standaarden en interpretaties.

### 3 Gesegmenteerde informatie

Een segment is een duidelijk te onderscheiden onderdeel van de Groep die individuele goederen of diensten of groepen van soortgelijke goederen of diensten voortbrengt of verleent (bedrijfssegment), of die goederen voortbrengt of diensten verleent in een bepaald economisch gebied (geografisch segment) en waarvan het rendements- en risicoprofiel afwijkt van dat van andere segmenten. Aangezien de meerderheid van de activa en verleende diensten zich in de Tsjechische Republiek bevindt werd er een onderscheid gemaakt tussen de Tsjechische Republiek en de andere landen ("Andere landen"). De segment activa bevatten alle elementen die rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het segment alsook die elementen die redelijkerwijs kunnen toegewezen worden aan een segment (financiële activa en belastingvorderingen maken hierdoor deel uit van de segment activa). De niet-toegewezen bedragen bevatten de kosten die betrekking hebben op de centrale groepsdiensten. Huurinkomsten worden gegenereerd door de verhuur van semi-industrieel vastgoed. Andere kosten / (opbrengsten) (incl. administratieve kosten) omvatten o.a. de inkomsten en kosten verbonden aan de facility management - en vastgoedbeheer diensten verleend aan de geassocieerde ondernemingen en andere derden. Er is geen risicoconcentratie voor wat betreft de huurbijdrage door één enkele huurder. De niet-toegewezen activa hebben betrekking op uitstaande vorderingen van VGP NV op geassocieerde ondernemingen (€ 52,1 miljoen) en liquide middelen van VGP NV (€ 5,1 miljoen) en andere activa voor € 2,4 miljoen.

## Gesegmenteerde informatie

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
Bruto huuropbrengsten	672	67	1.309	1.533	-	-	1.981	1.600
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	48	265	10	(52)	-	-	58	213
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(167)	(311)	(66)	(387)	-	-	(233)	(698)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>553</b>	<b>21</b>	<b>1.253</b>	<b>1.094</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.806</b>	<b>1.115</b>
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(113)	451	(288)	(369)	(494)	(717)	(895)	(635)
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)</b>	<b>440</b>	<b>472</b>	<b>965</b>	<b>725</b>	<b>(494)</b>	<b>(717)</b>	<b>911</b>	<b>480</b>
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	2.378	6.783	4.990	(1.279)	-	-	7.368	5.504
<b>Operationeel resultaat (na resultaat op portefeuille)</b>	<b>2.818</b>	<b>7.255</b>	<b>5.955</b>	<b>(554)</b>	<b>(494)</b>	<b>(717)</b>	<b>8.279</b>	<b>5.984</b>
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.681</b>	<b>1.185</b>	<b>1.681</b>	<b>1.185</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.688)</b>	<b>(998)</b>	<b>(1.688)</b>	<b>(998)</b>
<b>Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen</b>					<b>829</b>	<b>(139)</b>	<b>829</b>	<b>139</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.101</b>	<b>6.032</b>	<b>9.101</b>	<b>6.032</b>

Balans <i>in duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
<b>Activa</b>								
Vastgoedbeleggingen	52.732	44.938	100.164	56.691			152.896	101.629
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	2.926	2.561	4.269	3.468	59.627	67.722	66.822	73.751
<b>Totaal activa</b>	<b>55.658</b>	<b>47.499</b>	<b>104.433</b>	<b>60.159</b>	<b>59.627</b>	<b>67.722</b>	<b>219.718</b>	<b>175.380</b>
<b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>								
Eigen vermogen	-	-	-	-	160.361	151.260	160.362	151.260
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	59.356	24.120	59.356	24.120
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>					<b>219.717</b>	<b>175.380</b>	<b>219.718</b>	<b>175.380</b>

## Gesegmenteerde informatie – Andere landen<sup>1</sup>

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	Duitsland		Estland - Letland		Slovakije-Hongarije-Roemenië		Andere		Totaal	
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
Bruto huuropbrengsten	-	-	-	581	1.309	952	-	-	1.309	1.533
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	-	-	(1)	(49)	31	(1)	(20)	(1)	10	(52)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-	-	(17)	(366)	(37)	(21)	(12)	0	(66)	(387)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(18)</b>	<b>166</b>	<b>1.303</b>	<b>930</b>	<b>(32)</b>	<b>(1)</b>	<b>1.253</b>	<b>1.094</b>
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(65)	-	(54)	(84)	(159)	(221)	(10)	(64)	(288)	(369)
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)</b>	<b>(65)</b>	<b>-</b>	<b>(72)</b>	<b>82</b>	<b>1.144</b>	<b>709</b>	<b>(42)</b>	<b>(66)</b>	<b>965</b>	<b>725</b>
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	4.480	-	866	876	(356)	(2.155)	-	-	4.990	(1.279)
<b>Operationeel resultaat (na resultaat op portefeuille)</b>	<b>4.415</b>	<b>-</b>	<b>794</b>	<b>958</b>	<b>788</b>	<b>(1.446)</b>	<b>(42)</b>	<b>(66)</b>	<b>5.955</b>	<b>(554)</b>
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Balans <i>in duizend €</i>	Duitsland		Estland - Letland		Slovakije-Hongarije-Roemenië		Andere		Totaal	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
<b>Activa</b>										
Vastgoedbeleggingen	40.431	2.011	6.776	1.903	52.957	52.777	-	-	100.164	56.691
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	382	218	1.410	500	2.395	2.741	82	9	4.269	3.468
<b>Totaal activa</b>	<b>40.813</b>	<b>2.229</b>	<b>8.186</b>	<b>2.403</b>	<b>55.352</b>	<b>55.518</b>	<b>82</b>	<b>9</b>	<b>104.433</b>	<b>60.159</b>
<b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>										
Eigen vermogen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> De andere landen werden per 30 juni 2013 op een verschillende wijze gegroepeerd dan deze per 31 december 2012. De 31 december 2012 en 30 juni 2012 cijfers werden bijgevolg op een vergelijkbare basis aangepast.



## 4 Financieel resultaat

<i>In duizend €</i>	<b>30.06.2013</b>	<b>30.06.2012</b>
Bancaire renteopbrengsten	0	9
Bancaire rentekosten – Niet-afdekkingsderivaten	6	-
Renteopbrengsten uit leningen aan geassocieerde ondernemingen	1.689	1.754
Niet-gerealiseerde winst op niet-afdekkingsderivaten	141	-
Andere financiële opbrengsten	0	0
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>1.836</b>	<b>1.763</b>
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(375)	(334)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	249	74
Andere rentekosten	(12)	(147)
Netto wisselkoersverliezen	(17)	(171)
<b>Financiële kosten</b>	<b>(155)</b>	<b>(578)</b>
<b>Financieel resultaat</b>	<b>1.681</b>	<b>1.185</b>

## 5 Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen

<i>In duizend €</i>		<b>30.06.2013</b>	<b>30.06.2012</b>
<b>Geassocieerde ondernemingen</b>			
VGP CZ I a.s.	Tsjechische Republiek	-	(44)
VGP Park Horní Počernice, a.s.	Tsjechische Republiek	508	-
VGP Blue Park, a.s.	Tsjechische Republiek	30	-
VGP Green Park, a.s.	Tsjechische Republiek	21	-
VGP Park Příšovice, a.s.	Tsjechische Republiek	10	-
VGP Park Turnov, a.s.	Tsjechische Republiek	83	-
VGP Green Tower, a.s.	Tsjechische Republiek	37	-
VGP CZ IV a.s.	Tsjechische Republiek	(89)	311
VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	536	(190)
SUN S.a.r.l.	Groothertogdom Luxemburg	2	3
Snow Crystal S.a.r.l.	Groothertogdom Luxemburg	(309)	(219)
VGP Misv Comm. VA	België	-	n.v.t.
<b>Totaal</b>		<b>829</b>	<b>(139)</b>

## 6 Vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Saldo aan het begin van de periode</b>	<b>101.629</b>	<b>71.643</b>
Investeringsuitgaven	7.309	14.034
Geactiveerde rente	249	430
Verwervingen	36.347	3.667
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	0	(202)
Stijging / (daling) van de reële waarde	7.362	12.057
<b>Saldo op het einde van de periode</b>	<b>152.896</b>	<b>101.629</b>

Vastgoedbeleggingen omvatten een aantal commerciële onroerende goederen die verhuurd worden aan derden, projectontwikkelingen en terreinen aangehouden voor ontwikkeling. De boekwaarde van vastgoedbeleggingen is de reële waarde van de vastgoedbelegging zoals bepaald door de externe onafhankelijke waarderingsdeskundige Jones Lang LaSalle.

## 7 Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2013	31.12.2012
<b>Saldo aan het begin van de periode</b>	<b>(545)</b>	<b>965</b>
Reële waarde bij eerste opname	1.886	105
Resultaat van het boekjaar	829	(1.615)
<b>Saldo op het einde van de periode</b>	<b>2.170</b>	<b>(545)</b>

Voor verdere analyse van het resultaat van het boekjaar verwijzen we naar toelichting 5.

Het aandeel van de Groep in de activa, verplichtingen en resultaten van geassocieerde ondernemingen is hieronder samengevat:

<i>In duizend €</i>	30.06.2013	31.12.2012
Vastgoedbeleggingen	93.643	93.685
Andere vaste activa	18	20
Vlottende activa	16.660	9.361
Langlopende verplichtingen	(98.852)	(99.177)
Kortlopende verplichtingen	(9.299)	(4.433)
<b>Totaal netto activa</b>	<b>2.170</b>	<b>(545)</b>

<i>In duizend €</i>	30.06.2013	30.06.2012
Bruto huuropbrengsten	3.374	3.510
Netto resultaat	829	(139)

## 8 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	30.06.2013	31.12.2012
SUN S.a.r.l.	6.814	6.694
VGP CZ II s.r.o.	5.265	4.659
Snow Crystal S.a.r.l.	20.671	20.044
VGP Park Horní Počernice, a.s.	8.840	10.504
VGP Blue Park, a.s.	249	249
VGP Green Park, a.s.	615	615
VGP Green Tower, a.s.	214	214
VGP Park Příšovice, a.s.	501	479
VGP Park Turnov, a.s.	371	371
VGP CZ IV a.s.	2.061	1.929
<b>Totaal</b>	<b>45.601</b>	<b>45.758</b>

## 9 Kapitaal

Het kapitaal per 30 juni 2013 bedroeg EUR 62.251.000, vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen.

## 10 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

<i>In duizend €</i>	30.06.2013	31.12.2012
Langlopende financiële schulden	10.063	3.916
Kortlopende financiële schulden	11.994	12.242
<b>Totaal</b>	<b>22.057</b>	<b>16.158</b>

De rentedragende schulden zijn betaalbaar als volgt:

<i>In duizend €</i>	30.06.2013			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopende bankleningen	10.421	358	1.386	8.677
Kortlopende bankleningen	11.636	11.636	-	-
<b>Totaal</b>	<b>22.057</b>	<b>11.994</b>	<b>1.386</b>	<b>8.677</b>

De stijging van de rentedragende schulden in het eerste semester van 2013 was te wijten aan de bijkomende trekkingen op bestaande kredietovereenkomsten in Tsjechië en de bijkomende schuld overgenomen via de verwerving van SUTA s.r.o.

### Financiële schulden

Alle leningen toegekend aan de VGP Groep zijn gewaarborgd en gedomineerd in € behalve voor de andere bank leningen die gedomineerd zijn in CZK. De leningen kunnen als volgt samengevat worden:

30.06.2013 <i>In duizend €</i>	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Tatra Banka	1.440	31-dec-13	1.440	1.440	-	-
Tatra Banka	4.087	31-dec-18	4.087	342	1.368	2.377
UniCredit Bank – Hongarije	10.196	25-sep-13	10.196	10.196	-	-
UniCredit Bank - Tsjechië	56.611	31-dec-19	6.300	-	-	6.300
Andere bankleningen	34	2018	34	16	18	-
<b>Totaal financiële schuld</b>	<b>72.368</b>		<b>22.057</b>	<b>11.994</b>	<b>1.386</b>	<b>8.677</b>

31.12.2012 <i>In duizend €</i>	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Tatra Banka	1.460	31-dec-13	1.460	1.460	-	-0
Tatra Banka	4.258	31-dec-18	4.258	342	1.368	2.548
UniCredit Bank - Hongarije	10.440	25-dep-13	10.440	10.440	-	-
UniCredit Bank - Tsjechië	56.611	31-dec-19	-	-	-	-
<b>Totaal financiële schuld</b>	<b>72.789</b>		<b>16.158</b>	<b>12.242</b>	<b>1.368</b>	<b>2.548</b>

### Gebeurtenis van wanbetaling en schending met betrekking tot aangegane leningen

Tijdens het eerste semester van 2013 waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

### Financiële instrumenten

Tijdens het eerste semester van 2013 werden nieuwe interest rate swap transacties afgesloten voor een totaal nominaal bedrag van € 37 miljoen. Deze nieuwe interest rate swap transacties hebben een gewogen gemiddelde vaste rentevoet van 0.90% per jaar en vervallen allen op 29 maart 2018.

## 11 Reële waarde

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief zou kunnen worden verhandeld of een verplichting zou kunnen worden afgewikkeld tussen terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. De reële waarden van financiële activa en verplichtingen worden hieronder gedetailleerd samen met hun respectievelijke boekwaarde zoals ze in de balans voorkomen:

30.06.2013 In duizend €	Netto- boekwaarde	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen:			Reële waarde
		Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via eigen vermogen	Reële waarde via winst of verlies	
<b>Activa</b>					
Handels- en andere vorderingen	10.251	10.251	-	-	10.251
Geldmiddelen en kasequivalenten	7.863	7.863	-	-	7.863
Andere langlopende vorderingen	45.601	45.601	-	-	45.601
Vorderingen uit derivaten					
Zonder afdekkingsrelatie	141	-	-	141	141
<b>Verplichtingen</b>					
Handels- en andere kortlopende verplichtingen	31.190	31.190	-	-	31.190
Financiële schulden	22.057	22.057	-	-	22.057
Andere langlopende verplichtingen	1.036	1.036	-	-	1.036
<b>Getotaliseerd per categorie volgens IAS 39</b>					
Leningen en financiële vorderingen	63.715	63.715	-	-	63.715
Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat	141	-	-	141	141
Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	54.283	54.283	-	-	54.283

31.12.2012 In duizend €	Netto- boekwaarde	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen:			Reële waarde
		Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via eigen vermogen	Reële waarde via winst of verlies	
<b>Activa</b>					
Handels- en andere vorderingen	9.037	9.037	-	-	9.037
Geldmiddelen en kasequivalenten	19.123	19.123	-	-	19.123
Andere langlopende vorderingen	45.758	45.758	-	-	45.758
Vorderingen uit derivaten					
Zonder afdekkingsrelatie	3.449	3.449	-	-	3.449
<b>Verplichtingen</b>					
Handels- en andere kortlopende verplichtingen	951	951	-	-	951
Financiële schulden					
Andere langlopende verplichtingen	73.918				63.715
<b>Getotaliseerd per categorie volgens IAS 39</b>					
Leningen en financiële vorderingen	20.558				54.283
Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat					
Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs					

## Financiële instrumenten volgens de hiërarchie van reëlewaardebepalingen:

Per 30 juni 2013, heeft de Groep volgende financiële instrumenten die tegen reële waarde worden gewaardeerd in de balans:

In duizend €	30.06.2013	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat				
Vorderingen uit derivaten	141	-	141	

De groep gebruikt de onderstaande hiërarchische classificatie voor het bepalen en toelichten van de reële waarde van financiële instrumenten door middel van een waarderingstechniek:

- Niveau 1: genoteerde (niet aangepaste) prijzen op liquide markten voor identieke activa of passiva;
- Niveau 2: andere technieken waarvoor alle input met een significante weerslag op de opgenomen reële waarde hetzij direct, hetzij indirect kan waargenomen worden;
- Niveau 3: technieken die gebruikmaken van input met een significante weerslag op de opgenomen reële waarde die niet gebaseerd is op waarneembare marktgegevens.

Voor de verslagperiode die eindigt op 30 juni 2013 waren er geen transfers tussen de waardering van de reële waarde van Niveau 1 en Niveau 2 en geen transfers naar en uit de waardering van de reële waarde van Niveau 3.

Voor de verslagperiode die eindigt op 31 december 2012 stonden er geen interest rate swaps uit.

## 12 Aankoop van dochterondernemingen

Op 9 mei verwierf VGP NV 100% van de aandelen van de Tsjechische facility manager SUTA s.r.o.

SUTA s.r.o. is een onderneming die al geruime tijd aanwezig is op de Tsjechische markt en gespecialiseerd is in onderhouds- en kuisactiviteiten.

De onderstaande tabel geeft de verworven activa en overgenomen verplichtingen weer op de datum van aankoop:

in duizend €	30.06.2013
Immateriële vaste activa	440
Andere materiële vaste activa	128
Handels- en andere vorderingen	137
Geldmiddelen en kasequivalenten	75
<b>Totaal activa</b>	<b>780</b>
Financiële schulden	(37)
Handels- en andere kortlopende schulden	(80)
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>(117)</b>
<b>Overgedragen vergoeding</b>	<b>663</b>
Compensatie vorderingen	(56)
<b>Vergoeding betaald in geld</b>	<b>607</b>
Minus - verworven geldmiddelen en kasequivalenten	(75)
<b>Netto afname in geldmiddelen door aankoop</b>	<b>532</b>

De goodwill die betaald werd op de aankoop werd toegewezen aan de immateriële vaste activa.

## 13 Verrichtingen met verbonden partijen

De groep identificeerde volgende verrichtingen met verbonden partijen:

<i>In duizend €</i>	<b>30.06.2013</b>	<b>30.06.2012</b>
<b>Transacties met verboden partijen</b>		
Ontvangen managementvergoedingen van geassocieerde ondernemingen	181	249
Ontvangen vastgoedbeheersvergoedingen en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	1.212	1.302
Ontvangen rente- en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	1.689	1.703
Huur ontvangen van verbonden partijen	529	-
Huur betaald aan verbonden partijen	(102)	(48)
Diensten ontvangen van Jan Van Geet s.r.o.	(289)	(133)
<b>Uitstaande balansposities met verbonden partijen</b>		
Leningen toegestaan aan geassocieerde ondernemingen	45.601	45.758
Vorderingen op geassocieerde ondernemingen	(6.450)	6.450
Ontvangen voorschotten van Jan Van Geet s.r.o.	(59)	(35)

In januari 2013 verwierf VGP NV 44% van VGP Misv Comm. VA. (zie toelichting 5.3 en 5.6 van het jaarverslag 2012).

## 14 Verbintenissen

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 30 juni 2013 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 372.000 m<sup>2</sup> welke een verbintenis van € 16,8 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor voorschotten werden gestort voor een totaalbedrag van € 1,4 miljoen. Op het einde van juni 2013 had de Groep toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor een totaalbedrag van € 6,4 miljoen afgesloten (€ 5,0 miljoen per 31 december 2012).

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten. De toekomstige huuropbrengsten worden gedetailleerd als volgt:

<i>In duizend €</i>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Minder dan één jaar	6.320	4.926
Tussen één en vijf jaar	23.450	18.934
Meer dan vijf jaar	26.162	25.542
<b>Totaal</b>	<b>55.932</b>	<b>49.402</b>

Per 30 juni 2013 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaal bedrag van € 24,5 miljoen.

## 15 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 12 juli 2013 gaf VGP NV een obligatielening van € 75 miljoen uit. Deze obligatielening heeft een looptijd van 4 jaar met een vaste interest voet van 5,15% per jaar.

## 16 Dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen

Ondernemingen welke deel uitmaken van de Groep per 30 juni 2013

Dochterondernemingen	Adres	%
PROFA MANAGEMENT s.r.o.	Horni Pocernice, Tsjechische Republiek	100
SUTA s.r.o.	Praag, Tsjechische Republiek	100
VGP CZ III. a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP CZ V. a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP CZ VI a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP CZ VII. a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP CZ VIII. a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP Deutschland GmbH	Leipzig, Duitsland	100
VGP Deutschland – Projekt 1 GmbH	Leipzig, Duitsland	100
VGP Deutschland – Projekt 2 GmbH	Leipzig, Duitsland	100
VGP Deutschland – Projekt 3 GmbH	Leipzig, Duitsland	100
VGP Deutschland – Projekt 4 GmbH	Leipzig, Duitsland	100
VGP Estonia OÜ	Tallinn, Estland	100
VGP Finance NV	Jette, België	100
VGP FM Services Plus Comm. VA	Jette, België	100
VGP FM Services, s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP - industriální stavby s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP Industriebau GmbH	Leipzig, Duitsland	100
VGP Latvia s.i.a.	Kekava, Letland	100
VGP Nederland BV	Tilburg, Nederland	100
VGP Park Győr Kft	Győr , Hongarije	100
VGP Polska SP. z.o.o.	Wroclaw, Polen	100
VGP Romania S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100
VGP Slovakia a.s.	Malacky, Slowakije	100

### WIJZIGINGEN IN 2013

Om de verdere ontwikkeling van de Groep te ondersteunen in Duitsland werden volgende nieuwe vennootschappen opgericht in 2013: VGP Deutschland Projekt 2 GmbH, VGP Deutschland Projekt 3 GmbH, VGP Deutschland Projekt 4 GmbH en VGP Industriebau GmbH. Tijdens de eerste jaarhelft verwierf VGP, SUTA s.r.o.

Geassocieerde ondernemingen	Adres	%
Snow Crystal S.a.r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	20
SUN S.a.r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	20
VGP Blue Park a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP CZ II s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP CZ IV a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP Green Park a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP Green Tower a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP Park Horni Pocernice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP Park Prisovice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP Park Turnov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP Misv Comm. VA	Jette, België	44

### WIJZIGINGEN IN 2013

In januari 2013 verwierf VGP 44% van VGP Misv Comm. VA.



## VERSLAG VAN DE COMMISARIS

### VGP NV

#### Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkorte overzicht van het totaalresultaat, verkorte kasstroomoverzicht, verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 6.1 tot 6.16 (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van VGP NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard voor jaarrekeningen IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijds financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 23 augustus 2013

#### De commissaris

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck