

22 augustus 2011

Halfjaarresultaten 2011

Sterk resultaat en goede vooruitzichten in zeer goed presterende Mid-Europese markten

- **Nettowinst over de periode van EUR 10,5 miljoen (+ EUR 0,8 miljoen vergeleken met het 1^{ste} semester van 2010)**
- **> 42.500 m² nieuw getekende huurcontracten resulterend in een stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met EUR 2,3 miljoen**
- **11 projecten in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 105.544 m²**
- **Uitbreiding van de landbank gepland met > 500.000 m² nieuwe grondstukken die reeds gedeeltelijk geseuriseerd werden, ter ondersteuning van de ontwikkelings*pipeline***
- **Akkoord bereikt voor de potentiële verkoop van een belang van 80% in VGP CZ II a.s., aan een nieuwe kapitaalspartner voor 6 VGP Parken, allen gelegen in de voornaamste regionale steden van Tsjechië**
- **Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille) van EUR 8,8 miljoen vergeleken met EUR 7,0 miljoen (op vergelijkbare basis¹) voor het eerste semester van 2010**

Samenvatting

De activiteiten van VGP tijdens het eerste semester van 2011 kunnen als volgt worden samengevat:

- De **sterke operationele activiteiten** zorgde ervoor dat het eerste semester van 2011 werd afgesloten met **een nettowinst van EUR 10,5 miljoen** tegenover een nettowinst van EUR 9,7 miljoen en EUR 3,9 miljoen (op vergelijkbare basis¹) per 30 juni 2010.
- De aanhoudende sterke vraag naar semi-industriële gebouwen in de mid-Europese regio vertaalde zich in een stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met meer dan EUR 2,3 miljoen.
- De bezettingsgraad voor de vastgoedportefeuille bleef zeer hoog. De bezettingsgraad van de Tsjechische vastgoedportefeuille (exclusief VGP CZ I) was 100,0% (99,99% inclusief VGP CZ I). Voor de gehele Groep bedroeg de bezettingsgraad 98,4% per einde juni 2011.

¹ VGP CZ I werd gedeconsolideerd op 16 maart 2011. Voor de berekening van vergelijkende cijfers per 30 juni 2010 werd VGP CZ I slechts integraal opgenomen tot 16 maart 2010.

- Het operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille) steeg met 24,6% (op vergelijkbare basis) tot EUR 8,8 miljoen vergeleken met EUR 7,0 miljoen per 30 juni 2010.
- De huidige vastgoedportefeuille bedraagt 240.015 m² verhuurbare oppervlakte met bijkomend nog eens 368.000m² verhuurbare oppervlakte in beheer na de verwezenlijking van de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ I.
- 4 projecten werden opgeleverd goed voor 31.209 m² verhuurbare oppervlakte. Op dit ogenblik heeft VGP 11 projecten in aanbouw met een toekomstige verhuurbare oppervlakte van 105,544 m².
- Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2011 bedroeg EUR 6,1 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van EUR 5,9 miljoen per 30 juni 2010. Dit resultaat bestaat uit een niet-gerealiseerde meerwaarde van EUR 9,5 miljoen op de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw tijdens het eerste semester van 2011, de zogenaamde ontwikkelingsactiviteiten, alsook de gerealiseerde minderwaarde van EUR 3,4 miljoen op de VGP CZ I transactie. Dit laatste bedrag kan uitgesplitst worden in een gerealiseerde meerwaarde van EUR 1,4 miljoen op de verkoop van de VGP CZ I activa en een gerealiseerde minderwaarde van EUR 4,8 miljoen op de bestaande VGP CZ I interest rate swap die gerecycleerd werd via de resultatenrekening. Deze cijfers houden geen rekening met de earn out regeling die potentieel meer dan EUR 10 miljoen kan bedragen.
- De schuldgraad¹ per 30 juni 2011 daalde aanzienlijk en bedroeg 37,8% tegen 48,3% per eind december 2010.
- Op 19 april 2011 keurde de Buitengewone Algemene Vergadering het voorstel goed om een deel van de opbrengsten gerealiseerd op de VGP CZ I transactie uit te keren door middel van een kapitaalsvermindering van € 39.953.557,50 (€ 2,15 per aandeel). De uitbetaling van de kapitaalsvermindering vond plaats op 8 juli 2011.

¹ Hoewel VGP NV geen vastgoedbevak is, werd deze ratio voor vergelijkingsdoeleinden berekend overeenkomstig de regelgeving voor Vastgoedbevaks, d.w.z. (Financiële en andere schulden exclusief aandeelhoudersleningen) / (Totaal activa). Indien de aandeelhoudersleningen zouden meegerekend worden zou de schuldgraad 45,2% bedragen per 30 juni 2011 en 56,9 per 31 december 2010.

Kerncijfers¹

Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (In duizend €)	30.06.2011	30.06.2010
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	9.737	7.652
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	566	197
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(459)	(596)
Netto huurresultaat	9.844	7.253
Andere opbrengsten / (kosten) incl administratieve kosten	(1.064)	(208)
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	8.780	7.045
Financieel resultaat ²	(2.669)	(5.163)
Herwaardering van de financiële instrumenten	-	(492)
Belastingen	(1.166)	(521)
Netto courant resultaat	4.945	869
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	6.125	3.440
Latente belastingen	(1.164)	(654)
Resultaat op de portefeuille	4.961	2.786
NETTO RESULTAAT		
Aanpassing 30 juni 2010 cijfers mbt VGP CZ I	-	6.040
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	635	-
Netto resultaat	10.541	9.695

Gegevens per aandeel	30.06.2011	30.06.2010
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,27	0,06
Nettoresultaat per aandeel (in €)	0,57	0,21

Stijging van de bruto huurinkomsten (op vergelijkbare basis) met 27,3% tot EUR 9,7 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2011 werden opgeleverd en de deconsolidatie van VGP CZ I vanaf 16 maart 2011. De bruto huurinkomsten van VGP CZ I voor de periode januari 2011 tot 16 maart 2011 bedroeg EUR 4,6 miljoen.

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van EUR 14,5 miljoen

Tijdens het eerste semester van 2011 kenden de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis een sterke groei. VGP slaagde er in om tijdens het eerste halfjaar van 2011 bijkomende nieuwe toegezegde huurovereenkomsten te ondertekenen voor meer dan EUR 2,3 miljoen op jaarbasis waarvan er EUR 1,6

¹ VGP CZ I werd gedeconsolideerd op 16 maart 2011. Voor de berekening van vergelijkende cijfers per 30 juni 2010 werd VGP CZ I slechts integraal opgenomen tot 16 maart 2010.

² Exclusief de *mark to market* impact van de rente-indekkingsinstrumenten

miljoen betrekking hadden op nieuw verhuurde oppervlakte rechtstreeks ten voordele van de Groep en EUR 0,7 miljoen ten voordele van de VGP CZ I joint venture.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten.

Tijdens het eerste semester van 2011 bleef de bezettingsgraad op hetzelfde hoge peil in vergelijking met 31 december 2010. De Tsjechische vastgoedportefeuille (exclusief VGP CZ I) had een bezettingsgraad van 100,0% (99,9% inclusief VGP CZ I). Voor de gehele Groep bedroeg de bezettingsgraad 98,4% per einde juni 2011.

De huidige ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 283.066 m² verhuurbare oppervlakte. De **gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten** per einde juni 2011 **bedraagt 8,07 jaar** (tegen 5,81 jaar per 31 december 2010).

Stijging van het operationeel resultaat met 24,6% tot EUR 8,8 miljoen

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille) steeg met 24,6% tot EUR 8,8 miljoen tegenover EUR 7,0 miljoen per 30 juni 2010 (op vergelijkbare basis).

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de ‘geconsolideerde portefeuille’) steeg met 11,8% tijdens het eerste semester van 2011 tot EUR 209,0 miljoen tegenover EUR 187,0 miljoen op 31 december 2010.

De gemiddelde rendementverwachtingen waarvan werd uitgegaan bij de waardering van de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw op 30 juni 2011 bleven vrij stabiel met een marginale verbetering van 8,35% per 31 december 2010 tot 8,31%¹ eind juni 2011.

Afgewerkte projecten

Tijdens het eerste halfjaar werden er 4 gebouwen opgeleverd waarvan 2 gebouwen in VGP Park Liberec goed voor 16.581 m² verhuurbare oppervlakte, 1 gebouw van 13.014 m² in VGP Park Nyrany en nog 1 gebouw van 2,114 m² in VGP Park Horni Pocernice. Al deze gebouwen zijn volledig verhuurd.

De huidige vastgoedportefeuille van de Groep bestaat uit 22 gebouwen met bijkomend nog eens 31 gebouwen in beheer via de VGP CZ I joint venture.

Projecten in aanbouw

Op het einde van juni 2011 waren er 8 projecten in aanbouw, namelijk, in de Tsjechische Republiek, met 1 nieuw gebouw in elk van de volgende parken: VGP Park Hradec Kralove, VGP Park Nyrany, VGP Park Olomouc, VGP Park Tuchomerice, VGP Park Hradek nad Nisou en in de andere landen ook

¹ Rendementsverwachtingen van toepassing op de totale vastgoedportefeuille inclusief de VGP CZ I joint venture. Indien VGP CZ I niet meegerekend zou worden zouden de rendementsverwachtingen per eind juni 2011 8,50% bedragen vergeleken met 8,55 per eind december 2010.

1 nieuw gebouw in elk van de volgende parken: VGP Park Malacky (Slovakije), VGP Park Győr (Hongarije) en VGP Park Tallinn (Estland). Na 30 juni 2011 werden er bijkomend nog eens 3 gebouwen opgestart waarvan 1 gebouw in VGP Park Liberec, 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië) en 1 gebouw in VGP Park Horni Pocernice (VGP CZ I joint venture).

Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 105.544 m² verhuurbare oppervlakte en een extra geannualiseerde huuropbrengst ten belopen van EUR 5,8 miljoen.

Landbank

De huidige landbank in volle eigendom bedraagt 1.148.465 m² (exclusief de VGP CZ I joint venture). Deze landbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw, nog bijkomend 82.929 m² te ontwikkelen in Tsjechië en 164.000 m² buiten Tsjechië.

Het sneller dan verwacht herstel van de vraag naar verhuurbare oppervlakte heeft ertoe geleid dat het beschikbaar ontwikkelingsland snel aan het afnemen is. VGP werkt daarom actief aan een verdere expansie van haar landbank om zich ervan te verzekeren dat de ontwikkelings*pipeline* goed gevuld blijft.

Naast de 2 nieuwe grondstukken (in totaal 29.000m²) die gesecuriseerd werden tijdens het eerste trimester van 2011, heeft VGP **op dit ogenblik voor ongeveer 500,000m² nieuwe land percelen onder optie die afhankelijk zijn van het verkrijgen van de nodige vergunningen, waarop er circa 200,000 m² verhuurbare oppervlakte kan ontwikkeld worden.** VGP verwacht dat het de meeste vergunningen zal kunnen verkrijgen binnen de volgende maanden.

VGP CZ II transactie

Tijdens de maand juni 2011 bereikte VGP een akkoord om een belang van 80% in VGP CZ II a.s., te verkopen aan een nieuwe kapitaalspartner voor 6 VGP Parken, allen gelegen in de voornaamste regionale steden van Tsjechië.

De transactiewaarde bedraagt meer dan EUR 140 miljoen, en omvat een gedeelte toekomstige ontwikkelings*pipeline*. De verkoop is onderhevig aan bepaalde voorwaarden.

De opbrengst uit de transactie zal geherinvesteerd worden in de landbank en gedeeltelijk gebruikt worden om de financiële schuld verder af te bouwen.

Financiering

Tijdens het eerste semester van 2011 steeg de bankschuld van EUR 53,1 miljoen per 31 december 2010 tot EUR 60,8 per einde juni 2011.

De opbrengst uit de VGP CZ I transactie en de herfinanciering van VGP CZ I werden gedeeltelijk aangewend om een deel van aandeelhoudersleningen te verminderen met EUR 50 miljoen.

De *loan to value*¹-ratio op een geconsolideerde basis bedroeg eind juni 2011 32,0% tegenover 31,1% per 31 december 2010.

Risicofactoren

Voor een overzicht van de belangrijkste risicofactoren waaraan de VGP Groep blootgesteld is wordt verwezen naar pagina's 24 en 25 van het Jaarverslag 2010. Deze risico's blijven actueel en onveranderd en zullen ook van toepassing blijven voor het tweede semester van 2011.

Vooruitzichten

Tijdens het eerste semester van 2011 wijzigde VGP aanzienlijk haar businessmodel. Er werd afgestapt van een louter *ontwikkel en houd* strategie naar een strategie waar er een grotere nadruk wordt gelegd op de ontwikkelingsactiviteiten en van mogelijke verkopen van inkomsten genererende activa.

Deze wijziging heeft VGP toegelaten om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en de nodige middelen te securiseren om de expansie van de landbank te financieren.

Met een groeiende landbank, marktcondities die zeer aantrekkelijk blijven en gedreven worden door een sterke vraag naar verhuurbare oppervlakte, ziet VGP niet alleen veel mogelijkheden in de markten waar ze actief is maar concentreert ze zich ook op een aantal attractieve mogelijkheden in Duitsland en Polen gesteund op de vraag van bestaande en nieuwe potentiële huurders.

Financiële kalender

Business update derde kwartaal 2011

10 november 2011

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

Verklaring van de bestuurders

De heer Marek Šebest'ák (Voorzitter), 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

¹ Bankschuld (exclusief aandeelhoudersleningen) gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief ontwikkelingsland). De bank covenanten laten een maximale Loan to Value van 65% toe.



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. + 42 0602 404 790

E-mail: jan.van.geet@vgpparks.eu

Mr Dirk Stoop

CFO

Tel.+32 2 737 74 06

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

Profiel

VGP (www.vgpparks.eu) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed en bijbehorende kantoren voor eigen rekening, 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 STATEN¹**1. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING****Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni**

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	30.06.2011	30.06.2010
Bruto huuropbrengsten	9.737	13.459
Doorgerekende huurlasten	4.009	3.109
Door te rekenen huurlasten	(3.443)	(2.776)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(459)	(1.071)
Netto huurresultaat	9.844	12.721
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	9.483	5.902
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	(3.358)	-
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	6.125	5.902
Vastgoedresultaat	15.969	18.623
Administratieve kosten	(1.300)	(734)
Andere opbrengsten	643	546
Andere kosten	(407)	(310)
Operationeel resultaat	14.905	18.125
Financiële opbrengsten	1.191	315
Financiële kosten	(3.860)	(6.880)
Financieel resultaat	(2.669)	(6.565)
Resultaat vóór belastingen	12.236	11.560
Belastingen	(2.330)	(1.865)
Resultaat na belastingen (geconsolideerde ondernemingen)	9.906	9.695
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	635	-
Netto resultaat	10.541	9.695
RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2011	30.06.2010
Gewone netto resultaat per aandeel (in €)	0,57	0,52
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in €)	0,57	0,52

¹ 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>	30.06.2011	30.06.2010
Netto resultaat	10.541	9.695
Andere elementen van het resultaat		
Kasstroomafdekkingen	5.469	(2.098)
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat	(1.039)	399
Andere elementen van het resultaat na belastingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop		
Kasstroomafdekkingen – groepen activa aangehouden voor verkoop		-
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat		-
Andere elementen van het resultaat na belastingen (opgenomen in het eigen vermogen)	4.430	(1.699)
Volledig perioderesultaat	14.971	7.996
Toerekenbaar aan:		
de Groep	14.971	7.996
Minderheidsbelangen van derden	-	-

3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor de periode afgesloten op

ACTIVA (in duizend €)	30.06.2011	31.12.2010
Immateriële activa	47	62
Vastgoedbeleggingen	189.594	171.309
Projectontwikkelingen	19.410	15.673
Andere materiële vaste activa	192	196
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	1	-
Overige vaste activa	13.211	-
Uitgestelde belastingvorderingen	365	1.013
Totaal vaste activa	222.820	188.253
Handels- en andere vorderingen	21.594	3.701
Geldmiddelen en kasequivalenten	50.372	5.341
Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	299.942
Totaal vlottende activa	71.966	308.984
TOTAAL ACTIVA	294.786	497.237

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)	30.06.2011	31.12.2010
Kapitaal	22.298	62.251
Overgedragen resultaten	129.972	119.431
Overige reserves	(910)	(5.340)
Eigen vermogen	151.360	176.342
Langlopende financiële schulden	77.084	120.180
Andere langlopende financiële schulden	402	758
Andere langlopende verplichtingen	1.368	1.104
Uitgestelde belastingsverplichtingen	9.801	8.309
Langlopende verplichtingen	88.655	130.351
Kortlopende financiële schulden	5.469	4.820
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	49.302	10.074
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	-	175.650
Kortlopende verplichtingen	54.771	190.544
Verplichtingen	143.426	320.895
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	294.786	497.237

4. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	AANDELEN KAPITAAL	RESERVES	OVERIGE RESERVES		TOTAAL EIGEN VERMOGEN
			UITGIFTE- PREMIE	AFDEKKINGS- RESERVE	
Saldo per 1 januari 2010	62.251	98.233	69	(5.313)	155.240
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	(1.699)	(1.699)
Resultaat over de periode	-	9.695	-	-	9.695
Volledig perioderesultaat	-	9.695	-	-	7.996
Dividenden	-	(5.204)	-	-	(5.204)
Uitkering kapitaal	-	-	-	-	-
Saldo per 30 juni 2010	62.251	102.724	69	(7.012)	158.032
Saldo per 1 januari 2011	62.251	119.431	69	(5.409)	176.342
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	4.430	4.430
Resultaat over de periode	-	10.541	-	-	10.541
Volledig perioderesultaat	-	10.541	0	4.430	14.971
Dividenden	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	(39.953)	-	-	-	(39.953)
Saldo per 30 juni 2011	22.298	129.972	69	(979)	151.360

5. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	30.06.2011	30.06.2010
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	12.236	11.560
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	110	87
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	(7.025)	(5.902)
Niet-gerealiseerde winst / (verlies) op financiële instrumenten	-	(38)
Netto betaalde rente	3.085	7.470
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	8.406	13.177
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(3.336) ¹	(509)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	231	(415)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	5.301	12.253
Netto betaalde rente	(3.085)	(7.470)
Betaalde winstbelastingen	(18)	21
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.198	4.804
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochteronderneming	98.855	-
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	171	50
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(13.888)	(10.733)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	85.138	(10.683)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden	-	-
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal)	-	-
Opname van leningen	8.604	14.577
Terugbetalingen van leningen	(51.001)	(4.298)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	(42.397)	10.279
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	44.939	4.400
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	5.341	4.327
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	92	32
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	50.372	8.759
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	44.939	4.400

¹ De kasstroom houdt geen rekening met de wijzigingen die betrekking hebben op vorderingen aan geassocieerde ondernemingen die uitstonden op het ogenblik van de verwezenlijking van de VGP CZ I transactie aangezien deze geen kasstroom effect hadden.

6. TOELICHTING BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARLIJKE FINANCIËLE STATEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni 2011

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.

Tijdens de interimperiode werden er vier nieuwe vennootschappen opgericht.

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 2010.

De raad van bestuur keurde de uitgifte van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie goed op 18 augustus 2011.

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. De segment activa bevatten alle elementen die rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het segment alsook die elementen die rederlijkerwijs kunnen toegewezen worden aan een segment. (financiële activa en belastingsvorderingen maken hierdoor deel uit van de segment activa). De niet-toegewezen bedragen bevatten de kosten die betrekking hebben op de centrale groepsdiensten.

Gesegmenteerde informatie

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
Bruto huuropbrengsten	8.465	12.871	1.272	588	-	-	9.737	13.459
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	553	274	14	59	-	-	567	333
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(432)	(998)	(28)	(73)	-	-	(460)	(1.071)
Netto huurresultaat	8.586	12.147	1.258	574	-	-	9.844	12.721
Andere opbrengsten / (kosten) incl admin. kosten	(269)	51	(177)	(184)	(618)	(365)	(1.064)	(498)
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	8.317	12.198	1.081	390	(618)	(365)	8.780	12.223
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	2.194	6.884	3.931	(982)	-	-	6.125	5.902
Operationeel resultaat (na resultaat op portefeuille)	10.511	19.082	5.012	(592)	(618)	(365)	14.905	18.125
Financieel resultaat	-	-	-	-	(2.669)	(6.565)	(2.669)	(6.565)
Belastingen	-	-	-	-	(2.330)	(1.865)	(2.330)	(1.865)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen					635	-	635	-
Netto resultaat	-	-	-	-	10.541	9.695	10.541	9.695

Balans <i>in duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010
Activa								
Vastgoedbeleggingen	132.708	119.289	56.886	52.020	-	-	189.594	171.309
Projectontwikkelingen	17.934	14.523	1.476	1.150	-	-	19.410	15.673
Andere activa (incl uitgestelde belastingvorderingen)	6.424	5.741	1.935	2.579	77.423	1.993	85.782	10.313
Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	299.942	-	-	-	-	-	299.942
Totaal activa	157.066	439.495	60.297	55.749	77.423	1.993	294.786	497.237
Eigen vermogen en verplichtingen								
Eigen vermogen	-	-	-	-	151.360	176.342	151.360	176.342
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	143.426	145.245	143.426	145.245
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	175.650	-	175.650
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	294.786	497.237	294.786	497.237

Gesegmenteerde informatie– Andere landen

Winst- en verliesrekening <i>In duizend €</i>	Estland		Slovakije		Hongarije		Andere		Totaal	
	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
Bruto huuropbrengsten	515	246	416	184	341	158	-	-	1.272	588
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	(5)	61	(12)	2	31	(4)	-	-	14	59
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2)	(15)	(4)	0	(2)	(43)	(20)	(15)	(28)	(73)
Netto huurresultaat	508	292	400	186	0	0	(20)	(15)	1.258	574
Andere opbrengsten / (kosten) incl admin. kosten	(35)	(3)	(4)	(59)	(39)	(39)	(99)	(83)	(177)	(184)
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	473	289	396	127	(39)	(39)	(119)	(98)	1.081	390
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	3.143	(1.596)	345	1.243	443	(991)	0	362	3.931	(982)
Operationeel resultaat (na resultaat op portefeuille)	3.616	(1.307)	741	1.370	404	(1.030)	(119)	264	5.012	(592)
Financieel resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Balans <i>In duizend €</i>	Estland		Slovakije		Hongarije		Andere		Totaal	
	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010
Activa										
Vastgoedbeleggingen	17.932	14.354	19.307	18.471	12.574	12.122	7.073	7.073	56.886	52.020
Projectontwikkelingen	168	68	415	235	0	0	893	847	1.476	1.150
Andere activa (incl uitgestelde belastingvorderingen)	721	1.448	168	322	622	354	424	455	1.935	2.579
Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal activa	18.821	15.870	19.890	19.028	13.196	12.476	8.390	8.375	60.297	55.749
Eigen vermogen en verplichtingen										
Eigen vermogen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4 Financieel resultaat

<i>In duizend €</i>	30.06.2011	30.06.2010
Bancaire renteopbrengsten	39	4
Renteopbrengsten uit leningen aan geassocieerde ondernemingen	1.067	13
Netto wisselkoerswinsten	86	298
Niet-gerealiseerde winst op afgeleide financiële instrumenten	-	-
Financiële opbrengsten	1.192	315
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(1.199)	(2.177)
Bancaire rentekosten – Afdekkingsderivaten	(218)	(1.790)
Bancaire rentekosten – Niet-afdekkingsderivaten	-	(792)
Rente betaald aan verbonden partijen	(2.546)	(2.547)
Rente geactiveerd bij projectontwikkelingen	330	1.099
Andere rentekosten	(228)	(181)
Niet-gerealiseerde verliezen op afgeleide financiële instrumenten	-	(492)
Financiële kosten	(3.861)	(6.880)
Financieel resultaat	(2.669)	(6.565)

5 Vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2011	31.12.2010
Saldo aan het begin van de periode	171.309	426.010
Investeringsuitgaven	1.766	4.820
Geactiveerde rente	118	1.050
Aankopen	-	-
Overdracht van Projectontwikkelingen	13.438	25.273
Stijging / (daling) van de reële waarde	2.963	7.310
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	-	(293.154)
Saldo op het einde van de periode	189.594	171.309

Vastgoedbeleggingen omvatten een aantal commerciële onroerende goederen die verhuurd worden aan derden 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.

De totale portefeuille werd op 30 juni 2011 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 8,50% (tegen 8,55% per 31 december 2010) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

6 Projectontwikkelingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2011	31.12.2010
Saldo aan het begin van de periode	15.673	2.095
Investeringsuitgaven	10.443	24.059
Geactiveerde rente	211	829
Aankopen	-	-
Overdracht naar Vastgoedbeleggingen	(13.438)	(25.273)
Stijging / (daling) van de reële waarde	6.521	15.449
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	-	(1.486)
Saldo op het einde van de periode	19.410	15.673

De boekwaarde van de projectontwikkelingen is de reële waarde van de vastgoedbelegging zoals bepaald door de externe onafhankelijke waarderingsdeskundige Jones Lang LaSalle.

7 Splitsing van de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In duizend €	30.06.2011	31.12.2010
Niet-gerealiseerde meerwaarde op vastgoedbeleggingen	7.878	1.775
Niet-gerealiseerde meerwaarde projectontwikkelingen	1.605	4.127
Gerealiseerde minderwaarde – VGP CZ I transactie	(3.358)	-
Totaal	6.125	5.902

De gerealiseerde minderwaarde op de VGP CZ I transactie bestaat uit een gerealiseerde winst van EUR 1.436k op de verkoop van de VGP CZ I activa en een gerealiseerd verlies van EUR 4.794k dat voorkomt door de terugname (recyclering) van de VGP CZ I interest rate swap via de winst- en verliesrekening.

8 Kapitaal

Het kapitaal per 30 juni 2011 bedroeg EUR 22.297.830, vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen. Op 19 april 2011 keurde de Buitengewone Algemene Vergadering het voorstel goed om een deel van de opbrengsten gerealiseerd op de VGP CZ I transactie uit te keren door middel van een kapitaalsvermindering van € 39.953.557,50 (€ 2,15 per aandeel). De uitbetaling van de kapitaalsvermindering vond plaats op 8 juli 2011.

9 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

In duizend €	30.06.2011	31.12.2010
Leningen van verbonden partijen VM Invest NV	21.802	71.803
Langlopende bankleningen	55.282	185.249
Kortlopende bankleningen	5.469	9.416
Herclassificatie als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	-	(141.468)
Totaal	82.553	125.000

De rentedragende schulden zijn betaalbaar als volgt:

VERVALDAG	30.06.2011		
In duizend €	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Leningen van verbonden partijen VM Invest NV	-	21.802	-
Langlopende bankleningen	5.469	54.982	300
Total	5.469	76.784	300

De daling van de rentedragende schulden in het eerste semester van 2011 was te wijten aan de gedeeltelijke terugbetaling van de VM Invest lening uit de opbrengst van de VGP CZ I transactie.

Gewaarborgde bankleningen

De leningen toegekend aan de VGP Groep zijn gedenomineerd in EUR en kunnen als volgt worden samengevat:

In duizend €	KREDIET-FACILITEIT	VERVALDATUM FACILITEIT	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
UniCredit Bank/LBBW	65.616	31-dec-14	49.629	1.793	47.836	-
Tatra Banka	3.000	31-dec-11	3.000	3.000	-	0
Tatra Banka	1.600	31-dec-18	1.600	200	800	600
Swedbank	6.6220	12-mei-13	6.622	476	6.146	0
Total	76.836		60.851	5.469	54.782	600

Tijdens het eerste semester van 2011 werd de kredietlijn van Swedbank verhoogd met EUR 2 miljoen.

Gebeurtenis van wanbetaling en schending met betrekking tot aangegane leningen

Tijdens het eerste semester van 2011 waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

10 Effect van verkoop van deelnemingen

In maart 2011 verwezenlijkte VGP de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ I a.s. aan European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO), een vastgoedfonds dat gezamenlijk beheerd wordt door AEW Europe en Tristan Capital Partners. De reële waarde van de verkochte netto activa bedroeg EUR 129,5 miljoen. Er werd een winst van EUR 1,4 miljoen op de verkoop van de VGP CZ I activa gerealiseerd welke gecompenseerd werd met een gerealiseerd verlies van EUR 4.8 miljoen dat voorkomt door de terugname van de VGP CZ I interest rate swap via de winst- en verliesrekening.

De koopsom voor de VGP CZ I transactie is onderhevig aan een earn out regeling waardoor de koopsom nog met meer dan EUR 10 miljoen naar boven kan worden herzien. Per 30 juni 2011 werden er geen provisies aangelegd voor toekomstig earn outs.

De onderstaande tabel geven de netto activa weer die op 16 maart 2011 verkocht werden:

In duizend €	30.06.2011
Vastgoedbeleggingen	(293.465)
Projectontwikkelingen	(71)
Andere materiële vaste activa	(87)
Deelnemingen	(53)
Uitgestelde belastingvorderingen	(2.211)
Handels- en andere vorderingen	(3.144)
Geldmiddelen en kasequivalenten	(2.578)
Langlopende financiële schulden	141.833
Andere langlopende financiële schulden	7.764
Andere langlopende verplichtingen	1.884
Uitgestelde belastingverplichtingen	13.892
Handels- en andere kortlopende schulden	6.689
Totaal netto activa verkocht	(129.547)
Gerealiseerde winst op de verkoop van VGP CZ I	1.436
Gerealiseerd verlies op de terugname van de VGP CZ I interest rate swap	(4.794)
Verkrege koopsom	(126.189)
Kasmiddelen verkocht	2.578
Verkoop van activa	(123.611)

11 Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

In thousands of €	30.06.2011	31.12.2010
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	59.698	-
Andere vaste activa	1	-
Vlottende activa	1.342	-
Langlopende verplichtingen	(52.450)	-
Kortlopende verplichtingen	(1.252)	-
Totaal netto activa	7.339	-
		-
Bruto huuropbrengsten	1.323	-
Netto resultaat	635	-

12 Verrichtingen met verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden hieronder weergegeven:

In duizend €	30.06.2011	31.12.2010
Ontvangen managementvergoedingen van geassocieerde ondernemingen	309	-
Ontvangen rente- en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	1.348	-
Ontvangen aandeelhouderslening van VM Invest NV	21.802	71.803
Rente- en soortgelijke kosten op aandeelhouderslening	(1.506)	(2.547)
Leningen aan geassocieerde ondernemingen	(29.599)	-

Naar aanleiding van de VGP CZ I transactie betaalde de Groep EUR 50 miljoen terug op de VM Invest lening en verleende leningen voor een totaal van EUR 29,6 miljoen aan haar geassocieerde ondernemingen Snow Crystal Sarl en VGP CZ I a.s.. De leningen aan geassocieerde ondernemingen werden opgenomen in de “Overige vaste activa” voor EUR 13,2 miljoen en in “Handels- en andere vorderingen” voor EUR 16,4 miljoen.

13 Verbintenissen

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 30 juni 2011 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 111.102 m² welke een verbintenis van EUR 3,6 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van EUR 0,1 miljoen.

Op het einde van juni 2011 had de Groep toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor een totaalbedrag van EUR 15,1 miljoen afgesloten. 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:

In duizend €	30.06.2011	31.12.2010
Minder dan één jaar	15.048	35.705
Tussen één en vijf jaar	54.182	105.432
Meer dan vijf jaar	52.192	71.286
Correctie voor groepen activa aangehouden voor verkoop	-	(94.020)
Totaal	121.422	118.403

Per 30 juni 2011 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaal bedrag van EUR 22,7 miljoen.

14 VGP CZ II transactie

In juni 2011 bereikte VGP een akkoord om een belang van 80% in VGP CZ II a.s., te verkopen aan een nieuwe kapitaalspartner voor 6 VGP Parken, allen gelegen in de voornaamste regionale steden van Tsjechië.

De transactiewaarde bedraagt meer dan EUR 140 miljoen, en omvat een gedeelte toekomstige ontwikkelingspipeline. De verkoop is onderhevig aan bepaalde voorwaarden. De Raad van Bestuur heeft geoordeeld dat de VGP CZ II transactie niet als “Groepen activa aangehouden voor verkoop” dient geklasseerd te worden aangezien de voorwaarden voor de verwezenlijking van de transactie niet onder de controle van VGP valt.

De bruto huuropbrengsten en de netto financiële resultaten van VGP CZ II zoals opgenomen in de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2011 bedroegen respectievelijk € 2,9 miljoen en € 1,6 miljoen.

15 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum van 30 juni 2011, werd de kapitaalsvermindering van EUR 39.953.557,50 uitbetaald.

16 Dochterondernemingen

Ondernemingen welke behoren tot de consolidatiekring van de VGP Groep per 30 juni 2011:

Dochterondernemingen	Adres	%
VGP CZ I a.s. (tot 16 maart 2011)	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP CZ II a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP CZ III a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP CZ IV 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 FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP Deutschland GmbH	Leipzig, Duitsland	100
VGP Estonia OÜ	Tallinn, Estland	100
VGP Finance NV	Jette, België	100
VGP –industriální stavby s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP Latvia s.i.a.	Kekava, Letland	100
VGP Park Győr Kft	Győr, Hongarije	100
VGP Romania S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100
VGP Slovakia a.s.	Malacky, Slowakije	100
VGP Polska SP z.o.o.	Wroclaw, Polen	100

Wijzigingen in 2011

Om haar verdere groei te ondersteunen werden volgende ondernemingen opgericht, VGP CZ VI a.s. VGP CZ VII a.s., en VGP Polska SP z.o.o. en toegevoegd aan de consolidatiekring van de Groep.

VGP CZ I a.s. verliet de consolidatiekring op 16 maart 2011 na de verwezenlijking van de VGP CZ I transactie.

Geassocieerde rondernemingen	Adres	%
Snow Crystal S.a.r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	20

Wijzigingen in 2011

Om de VGP CZ I transactie te ondersteunen werd Snow Crystal S.a.r.l. opgericht. Snow Crystal S.a.r.l. houdt 100% in VGP CZ I a.s.

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAAR CIJFERS VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2011

Aan de raad van bestuur

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, verkort kasstroomoverzicht, verkort 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 2011.

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 International Accounting Standard IAS 34, “*Tussentijdse financiële verslaggeving*” zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen 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 algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

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 2011 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34, “*Tussentijdse financiële verslaggeving*” zoals aanvaard door de EU.

Kortrijk, 19 augustus 2011

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Gino Desmet