

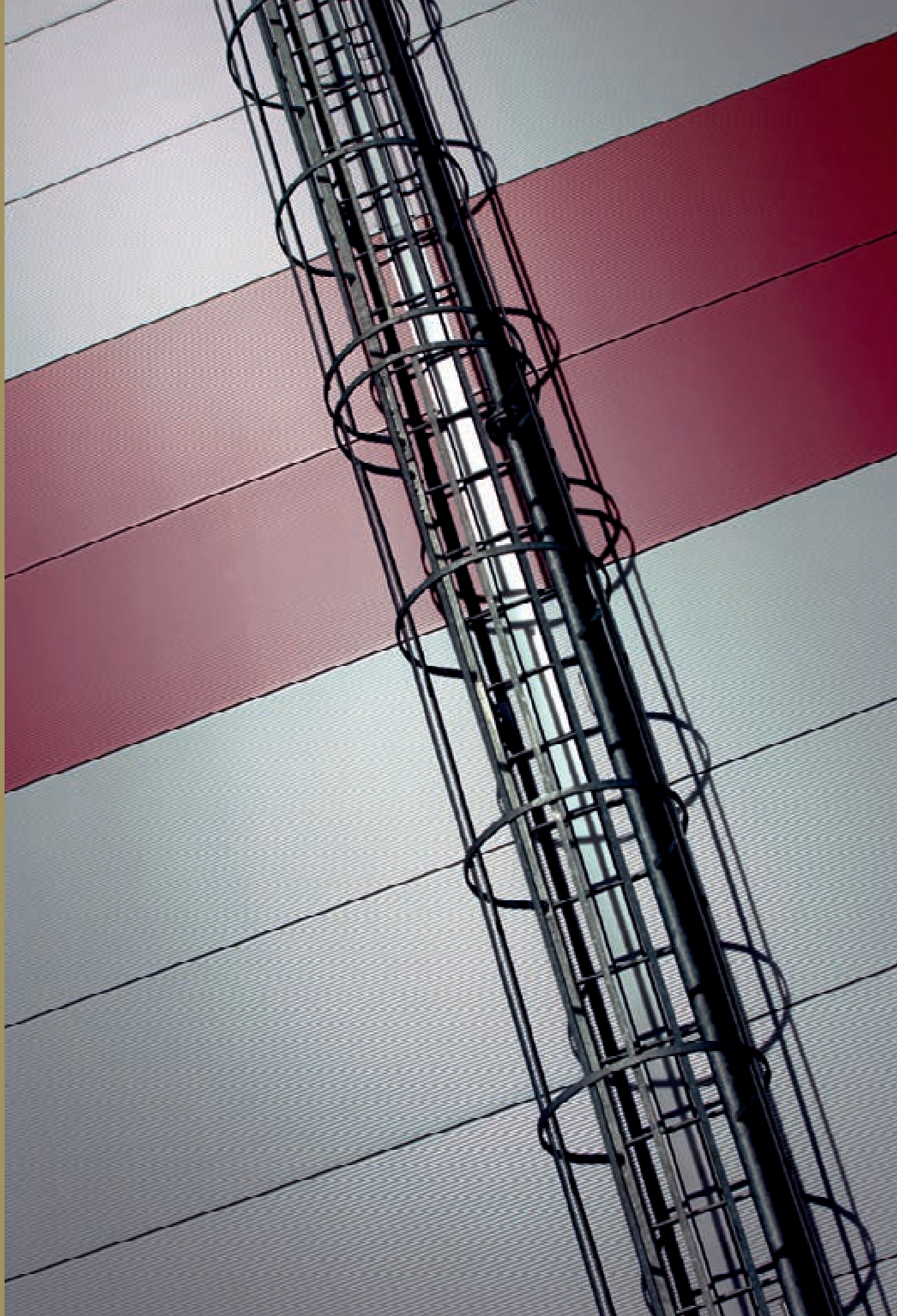


VGP

JAARVERSLAG 2012

INHOUD

KERNCIJFERS	3
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	4
VGP IN 2012	
MARKTEN	8
EXPANSIE NAAR DUITSLAND	13
PROFIEL	17
STRATEGIE	18
VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	22
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING	23
RISICOFAKTOREN	30
SAMENVATTING VAN DE CIJFERS EN COMMENTAREN	34
INFORMATIE OVER HET VGP AANDEEL	40
VOORUITZICHTEN 2013	43
RAAD VAN BESTUUR EN MANAGEMENT	
RAAD VAN BESTUUR	46
UITVOEREND MANAGEMENT TEAM	47
PORTEFEUILLE	48
FINANCIEEL OVERZICHT	73

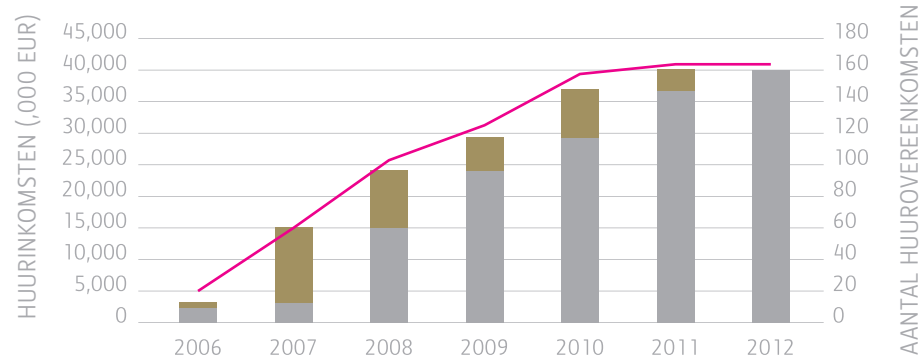


KERNCIJFERS

IN DUIZEND €

VASTGOEDBELEGGINGEN	2012	2011	2010	2009	2008
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	674.595 ¹	641.378	576.936	535.872	351.661
Bezettingsgraad (%)	94,5% ²	98,5%	98,8%	91%	95%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	101.629	105.565	481.624	428.105	394.027
BALANS					
Eigen vermogen	151.260	154.735	176.342	155.240	155.555
Solvabiliteit					
Netto schuld / eigen vermogen	n.a.	n.a.	1.47	1.53	1.19
Netto schuld / totaal activa	n.a.	n.a.	52.2%	54.0%	45.2%
RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA					
Bruto huuropbrengsten	3.071	14.446	28.573	21.726	12.037
Operationele kosten verbonden aan vastgoed en doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	(449)	(516)	(1.245)	(1.680)	(1.704)
Netto huurresultaat	2.622	13.930	27.328	20.046	10.333
Andere opbrengsten / (kosten) incl administratieve kosten	(2.025)	(1.700)	(1.809)	(2.285)	(1.882)
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	597	12.230	25.519	17.761	8.451
Netto courant resultaat	3.193	9.555	7.967	6.678	(917)
Herwaardering van de onroerende activa	12.347	3.133	22.759	(6.754)	36.396
Latente belastingen	(2.346)	(595)	(4.324)	1.252	(6.915)
Resultaat op de portefeuille	10.001	2.538	18.435	(5.502)	29.481
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(1.615)	844	—	—	—
Netto resultaat	11.579	12.937	26.402	1.176	28.564
WINST PER AANDEEL					
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,17	0,51	0,43	0,36	(0,05)
Netto resultaat per aandeel (in €)	0,62	0,70	1,42	0,06	1,54

TOEGEZEGDE HUURINKOMSTEN OP JAARBASIS³



¹ Inclusief 601.217 m² onder beheer. (573.426 m² onder beheer per 31 december 2011)

² Inclusief geassocieerde ondernemingen. De bezettingsgraad exclusief de geassocieerde ondernemingen bedroeg 94,9%

³ De toegezegde huurinkomsten op jaarbasis zijn inclusief deze afgesloten door geassocieerde ondernemingen (€ 33,3 m) die beheerd worden door de VGP Groep

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



GEACHTE AANDEELHOUDERS,

2012 was een uitdaging in vele opzichten. Tsjechië, waar het merendeel van onze portfolio geconcentreerd is, gold tijdens de initiële jaren van de economische crisis als zeer resistent tegen de verzwakte economie vanwege zijn gedegen basis: de beschikbaarheid van deskundige arbeidskrachten in een flexibele werkomgeving tegen substantieel lagere kosten gelegen in het hart van Europa.

Desondanks is de lokale economie niet geheel immuun tegen de crisis en de nalatende vraag van de eindgebruiker. Dit is uitgemond in een verminderde vraag naar verhuurbare ruimte door lokale ondernemingen in sommige van onze parken gedurende 2012.

Desalniettemin, in het laatste kwartaal van 2012 is de economische activiteit gevoelig verbeterd waardoor

we toch in totaal, huurovereenkomsten goed voor meer dan 200.000 m² hebben kunnen afsluiten in 2012, wat € 10,8 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis vertegenwoordigt. Mede hierdoor zijn we erin geslaagd de bezettingsgraad in eigen parken en in de geassocieerde ondernemingen op peil te houden.

NIEUWE FUNDERINGEN OM VERDER OP TE BOUWEN IN DE KOMENDE JAREN

In 2012 hebben we de funderingen gelegd voor veel nieuwe projecten die in de komende jaren ontwikkeld zullen worden. In Tsjechië hebben we voor al onze parken in Brno, Pilsen, Praag West, Usti nad Labem en Hrádek nad Nisou de noodzakelijke vergunningen verkregen en in de meeste van deze parken zijn we reeds

begonnen met de ontwikkeling van een aantal voornamelijk voorverhuurde projecten welke de stuwende kracht achter onze winstmarge waren in 2012.

In Duitsland zijn we verder gegaan met het zoeken naar toplocaties, zo kon een grondstuk in Leipzig Messe toegevoegd worden aan onze lijst van VGP parken waar recent ook Bad Kreuznach bijgevoegd kon worden, waarvoor een eerste huurcontract in het eerste kwartaal van 2013 al ondertekend werd.

Naar verwachting verkrijgen we de definitieve vergunning voor ons VGP Park in Rodgau, Frankfurt, in de eerste helft van 2013 en kunnen we vervolgens aanvangen met bouwactiviteiten in september. We gaan bovendien continu voort met prospectie naar verdere opportuniteiten in Duitsland om onze



landbank verder uit te kunnen breiden met top locaties gelegen nabij de belangrijkste industriële centra.

Na de succesvolle verkoop van ons VGP Park in Tallinn en de aanhoudende positieve economische ontwikkelingen van de Estse economie, wat heeft geleid tot een groeiende vraag naar verhuurbare ruimte door industriële ondernemingen, hebben we besloten een deel van de opbrengsten ervan te herinvesteren in een nieuw project. Dit nieuwe project is gelegen dichtbij de snelgroeiende haven van Tallinn aansluitend op de snelweg richting Sint-Petersburg.

In de meeste van voorgenoemde parken zullen we in 2013 met bouwactiviteiten starten. Ten slotte, vorig jaar hebben we intensief prospectie gedaan op de Poolse markt.

Ons aanvankelijke enthousiasme is wat getemperd. In vergelijking met de andere markten waar we actief zijn lijkt de lokale industriële markt erg speculatief, met vraagprijzen voor attractieve grondstukken die ver boven Duitse toplocaties liggen en huurprijzen die enorm competitief zijn.

Hierdoor hebben we besloten om ons, op dit ogenblik, op andere markten te concentreren waar we volgens ons een hoger rendement kunnen bereiken met minder risico.

FACILITY MANAGEMENT EN VASTGOEDBEHEER DIENSTEN

In 2012 heeft VGP ook veel tijd en moeite geïnvesteerd in haar andere bedrijfsactiviteit, facility management en vastgoedbeheer diensten.

We hebben een nieuw platform ontwikkeld, Profa Management, met het doel een onderscheid te maken tussen effectieve facility management diensten en de vastgoedbeheer diensten. Gedurende de laatste paar maanden hebben we een aantal potentiële aansluitende acquisities geïdentificeerd waarmee we onze facility management diensten substantieel willen diversifiëren en uitbreiden. We hopen de eerste acquisitie snel aan te kunnen kondigen.

Ik wil al onze stakeholders bedanken voor hun voortdurende inspanningen en steun en we zullen ons uiterste best doen om van 2013 wederom een succesvol jaar te maken.

*Welgenegen,
Jan Van Geet, CEO*





MARKTEN

Tijdens 2012 bleef VGP haar vastgoedportefeuille verder optimaliseren door de verwezenlijking van de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ IV a.s. en door de verwezenlijking van de verkoop van haar nieuwe semi-industriële gebouwen in Tallinn (Estland), die een verhuurbare oppervlakte van 40.000m² vertegenwoordigen. De totale transactiewaarde voor beide transacties lag rond € 33 miljoen.

Om de kapitaalstructuur van de Vennootschap verder te optimaliseren werd er een kapitaalsvermindering van € 15 miljoen uitbetaald in geld aan de aandeelhouders.

Verder werd er werk gemaakt van de verdere expansie van de landbank door de bijkomende aankoop van nieuwe landpercelen welke in de volgende 12 tot 18 maanden bijkomende ontwikkelingswinsten en huurinkomsten zullen genereren.

Tijdens het jaar werden de Centraal-Europese markten negatief beïnvloed door de aanhoudende moeilijke economische en financiële marktomstandigheden. Vooral Tsjechië onderzond de weerslag van de gedaalde investeringen van voornamelijk Duitse ondernemingen welke negatieve gevolgen hadden op de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen. Er werd echter tegen het einde van het jaar opnieuw een stijging van de industriële investeringsactiviteit waargenomen met daarbij gepaard gaande een stijging van de vraag naar semi-industriële verhuurbare oppervlakte in Tsjechië en haar periferie landen zoals Roemenië.

Aangezien VGP nu de meeste van haar inkomsten genererende activa gedeeltelijk of volledig heeft verkocht is VGP goed geplaatst om een nieuwe ontwikkelingscyclus aan te vangen die aanzienlijke ontwikkelingswinsten zou moeten genereren tijdens de volgende jaren.

INVESTERING¹

INVESTERING IN VASTGOED GELEGEN IN CENTRAAL EUROPA – MARKT OVERZICHT 2012

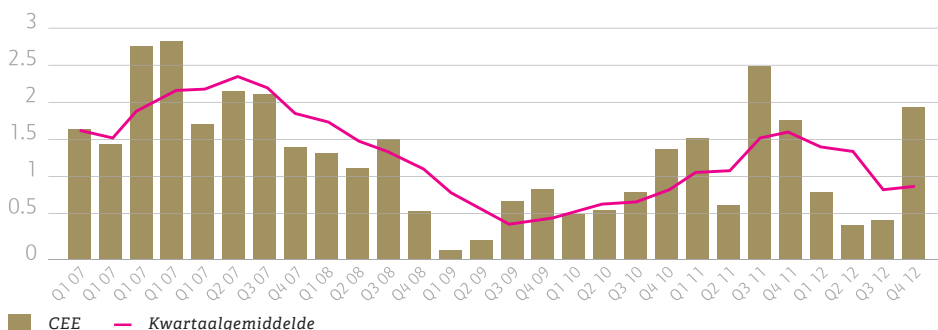
Zoals met de rest van Europa, waar het investeringsvolume van € 46 miljard in Q4 2012 het hoogste niveau bereikte sinds Q4 2007, steeg de investeringsactiviteit in midden-Europa (midden Europa zijnde Polen, Tsjechië, Hongarije, Roemenië en Slovakije) tegen het einde van 2012. In midden-Europa bereikte de investeringsactiviteit in Q4 2012 juist geen € 2 miljard, wat het tweede sterkste kwartaal was sinds Q2 2007. Nochtans bleven de totale volumes voor het ganse jaar 2012 beneden deze van 2011 met een daling van 42% tot juist boven € 3,7 miljard voor het jaar. Polen onderscheidde zich van de rest en registreerde een lichte groei van 4% tegenover 2011. Hierdoor kwam het marktaandeel van Polen op 71% vergeleken met 39% in 2011.

VASTGOEDINVESTERINGEN IN CENTRAAL EUROPA (€ miljard)			
	2011	2012	
Polen	2,7	2,7	— %
Tsjechië	2,1	0,6	(24%)
Hongarije	0,4	0,2	(50%)
Roemenië	0,6	0,2	(67%)
Slovakije	0,5	0,0	(96%)
TOTAAL	6,3	3,7	(42%)

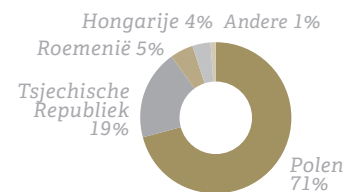
Bron: Jones Lang LaSalle

Over het ganse jaar, gingen alle sectoren erop achteruit. In contrast met de rest van Europa waar de investeringsactiviteit in kantoren groeide met 24%, daalden de

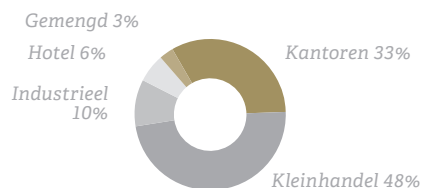
VOLUMES IN MIDDEN-EUROPA STIJGEN TERUG IN Q4 2012



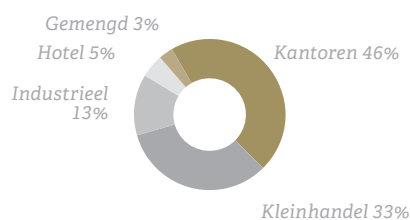
CEE VOLUMES PER LAND



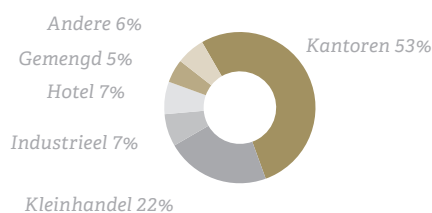
INVESTERINGSVOLUMES IN MIDDEN EUROPA PER SECTOR 2011 (€ miljard)



INVESTERINGSVOLUMES IN MIDDEN EUROPA PER SECTOR 2012 (€ miljard)



EUROPEES GEMIDDELDE 2012



¹⁾ Bron: Jones Lang LaSalle

Bron: Jones Lang LaSalle

investeringsvolumes in midden-Europa met 21%. De retail sector zag een nog grotere daling met 60 % op jaarbasis. Jones Lang LaSalle gelooft dat dit voornamelijk te wijten was aan een beperkt aanbod van kwaliteitsvolle producten en niet door een slinkende interesse van potentiële investeerders. Een zelfde tendens werd door Jones Lang LaSalle waargenomen in de rest van Europa waar de gemiddelde retail investeringen daalden op jaarbasis met 32%. Toch zag Jones Lang LaSalle dat er voor goede shopping centra een gezonde vraag was van verschillende investeerders.

Zie tabel op pagina 8.

ONDANKS LAGERE VOLUMES IN MIDDEN-EUROPA, WAS 2012 EEN RECORDJAAR VOOR DE POOLSE INDUSTRIËLE MARKT

Met juist boven de € 500 miljoen aan industriële investeringen in 2012, bleven de investeringsactiviteiten op jaarbasis 21% lager dan in 2011. Nochtans toonde Polen een zeer sterke groei en nam 97% van de industriële activiteiten in de regio voor haar rekening. In Polen steeg de industriële activiteit met 300% vergeleken met 2011. Jones Lang LaSalle is van mening dat de verhoogde internationale investeringsinteresse niet alleen te wijten is aan de groei van de Poolse retail- en productiemarkten maar ook ondersteund wordt door het aanbod van kwaliteitsvolle producten door interne investeringsfondsen van internationale ontwikkelaars die het einde naderen van hun investeringscyclus. 2012 zag meer portefeuille transacties met o.a. Blackstone die de Panattoni Standard Life en de Pramerica portfolio kocht, de twee grootste semi-industriële transacties van het jaar.

VOORUITZICHTEN: LANGE TERMIJN TREND IS POSITIEF MET MEER BETEKENISVOLLE GROEI VERWACHT IN 2014

Voor 2013 verwacht Jones Lang LaSalle een investeringsvolume in midden-Europa van € 3 tot € 3,5 miljard. Dit zou het tweede opeenvolgende jaar van daling zijn sinds het uitzonderlijk jaar van 2011 waar een investeringsvolume van € 6 miljard werd verhandeld in de regio. Bepaalde grote activa blijven te koop en er wordt verwacht dat deze verkoopprocessen zullen leiden tot het verwezenlijken van een aantal transacties die geïnitieerd werden in 2012.

Door het feit dat een aantal vastgoedfondsen het einde van hun investeringscyclus naderen wordt er verwacht dat een aantal kwaliteitsvolle kantoor-, retail- en industriële activa te koop zullen aangeboden worden in de regio.

De focus zal blijven op de kern activa van de markt, hoewel de lagere prijzen en realisme bij de verkopers ervoor zal zorgen dat de secundaire niet-kern activa ook een zekere investeringsactiviteit zullen zien. De verhitte die werd waargenomen op het einde van 2011 en in Q1 2012 voor kwaliteitsvolle activa is zeker getemperd en de rendementsverwachtingen doorheen de regio vertonen een stabilisatie met de secundaire niet-kern activa die waarschijnlijk een zekere decompressie van de rendementen zal zien. Investeerders zullen blijven zoeken naar meer inventieve manieren om transacties te realiseren door middel van het aangaan van joint ventures, partnership structuren of door alternatieve financiële schuld instrumenten te gebruiken.

De banken blijven zeer selectief en conservatief aan wie ze financiering verstrekken, voor welke projecten en wat de condities van de financieringen zijn. Het financieringsproces blijft zeer strikt en zeer lang. Projecten met niet-overdraagbare schuld of waar financiering nodig is zijn moeilijker om investeringsinteresse op te wekken tenzij deze activa per definitie zeer kwaliteitsvol zijn of tenzij de prijs zodanig attractief is dat de transactie tijdelijk gefinancierd wordt met eigen vermogen. Niet-kern activa zullen het moeilijk blijven hebben om investeringsinteresse op te wekken bij potentiële kopers.

Jones Lang LaSalle verwacht dat in het algemeen het investerings sentiment en de vooruitzichten in midden-Europa, en meer bepaald voor Polen en Tsjechië positief zullen blijven. De lange termijn in midden-Europa is een van opwaartse groei, met sterke vraag naar verhuurbare oppervlakte en een groot aanbod van activa. De continue vlucht naar kwaliteitsvolle activa en goed gelegen activa zal een zeer belangrijke rol blijven spelen bij potentiële kopers in deze landen die politieke, fiscale en economische stabiliteit vertonen.

VGP'S MARKTEN

COMMERCIEËLE ACTIVITEITEN

EIGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Tijdens 2012 werden er voor meer dan € 2,5 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend op jaarbasis. Deze nieuwe huurovereenkomsten vertegenwoordigen 48.182 m² verhuurbare oppervlakte.

Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 5,0 miljoen per 31 december 2012.

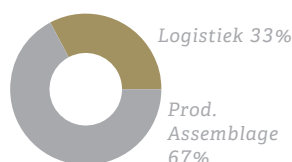
De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen per einde 31 december 2012 in totaal 99.731 m² verhuurbare oppervlakte, wat overeenstemt met 12 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten was 9,8 jaar per einde december 2012.

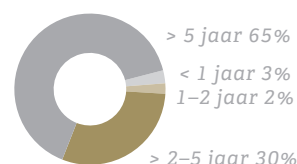
UITSPLIJING VAN DE PORTEFEUILLE

31 december 2012 (in m²)



VERVALDAG VAN DE TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN

31 december 2012 (in m²)



Per 31 december 2012 bestaat de vastgoedportefeuille van de Groep uit 6 gebouwen die 73.378 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen met daarnaast nog eens 6 projecten in aanbouw voor een totaal van 71.485 m².

Tijdens het jaar werden er voor eigen rekening 4 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 44.875 m².

De opgeleverde projecten bevonden zich in VGP Park Győr (Hongarije) – 1 gebouw van 11.243 m², in VGP Park Hradek nad Nisou – 2 gebouwen voor een totaal van 20.843 m² en uiteindelijk in VGP Park Tallinn (Estland) – 1 gebouw van 12.789 m² die vervolgens in 2012 verkocht werd als deel van de VGP Estonia transactie. Al deze gebouwen zijn volledig verhuurd.

VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN DE GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De Groep levert ontwikkelingsactiviteiten, facility management- en verhuurdiensten aan haar geassocieerde ondernemingen. Tijdens het jaar negotieerde VGP voor haar geassocieerde ondernemingen meer dan € 8,3 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis waarvan er € 2,7 miljoen betrekking hadden op nieuw verhuurde oppervlakte en € 5,6 miljoen betrekking hadden op verlengingen en / of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten



die betrekking hebben op de nieuw verhuurde oppervlakte vertegenwoordigen 54.636 m² verhuurbare oppervlakte.

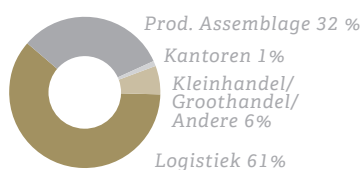
Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 33,3 miljoen per 31 december 2012.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen per einde 31 december 2012 in totaal 574,307 m² verhuurbare oppervlakte, wat overeenstemt met 150 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten was 5,9 jaar per einde december 2012.

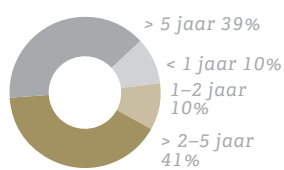
UITSPLIJING VAN DE PORTEFEUILLE

31 december 2012 (in m²)



VERVALDAG VAN DE TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN

31 december 2012 (in m²)



Tijdens het jaar werden er 3 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 18.828 m². Het aantal afgewerkte projecten steeg hierdoor tot een totaal van 55, wat een verhuurbare oppervlakte van 601.217 m² vertegenwoordigt.

De opgeleverde projecten bevonden zich allemaal in de Tsjechische Republiek namelijk: 2 nieuwe gebouwen in VGP Park Horni Pocernice met een verhuurbare oppervlakte van 5.722 m² en 1 gebouw in VGP Park Turnov van 13.056 m². Al deze gebouwen zijn volledig verhuurd.

De vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen is volledig gericht op Tsjechië. De bezettingsgraad voor de portefeuille van de geassocieerde ondernemingen bedroeg

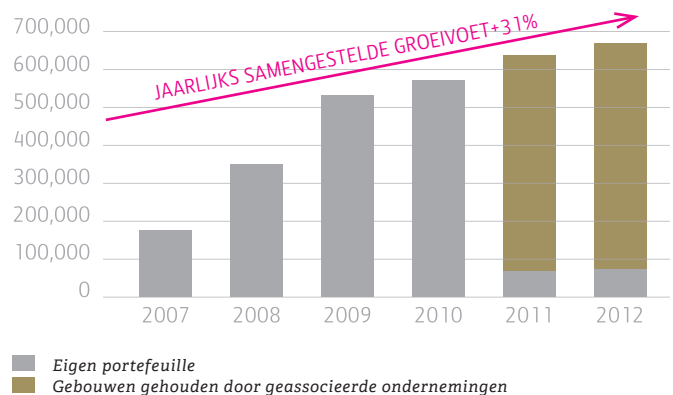
94,5% per 31 december 2012 welke de moeilijke economische omstandigheden weerspiegelt.

ONTIKKELINGSACTIVITEITEN

EIGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De ontwikkelingsactiviteiten voor eigen rekening en voor rekening van de geassocieerde ondernemingen vertonen een sterke groei tijdens de laatste jaren. Over de laatste 5 jaren groeide de vastgoedportefeuille (in m²) met een jaarlijkse samengestelde groeivoet van 31%.

JAARLIJKS SAMENGESTELDE GROEIVOET (in m²)



Eind december 2012 waren er 6 projecten in aanbouw. In de Tsjechische Republiek 1 nieuw gebouw in VGP Park Tucho-merice, 1 nieuw gebouw in VGP Park Hradek nad Nisou en 2 nieuwe gebouwen in VGP Park BRNO, en in de andere landen ook 1 nieuw gebouw in elk van de volgende parken: VGP Park Malacky (Slovakije) en VGP Park Timisoara (Roemenië). Deze nieuwe gebouwen, waarvoor reeds verschillende



huurovereenkomsten werden afgesloten, vertegenwoordigen een verhuurbare oppervlakte van 71.485 m².

VGP is steeds op zoek naar bijkomende grondstukken om haar ontwikkelingspipeline te ondersteunen.

Het is in deze optiek dat VGP nieuwe grondstukken heeft aangekocht tijdens 2012 (in totaal 168.279 m²) waarop 55.000 m² verhuurbare oppervlakte kan ontwikkeld worden. Daarnaast heeft VGP nog eens 480.000 m² nieuw ontwikkelingsland onder optie. Deze grondstukken worden aangekocht onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vereiste vergunningen inzake ruimtelijke ordening en/of bouwvergunningen en vertegenwoordigen een ontwikkelingspotentieel van 216.000 m². VGP verwacht dat het binnen de volgende maanden de nodige vergunningen zal kunnen verkrijgen voor deze gronden.

Op de huidige landbank in volle eigendom kan VGP naast de bestaande projecten in aanbouw (71.485 m²) nog bijkomend 130.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen in de Tsjechische Republiek en 176.000 m² verhuurbare oppervlakte buiten Tsjechië.

VGP is ervan overtuigd dat de ontwikkelingsactiviteiten een belangrijke winstbijdrage zullen blijven leveren in de nabije toekomst gedreven door de attractieve constructieprijzen gecombineerd met de attractieve toplocaties voor potentiële huurders van haar landbank

VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN DE GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

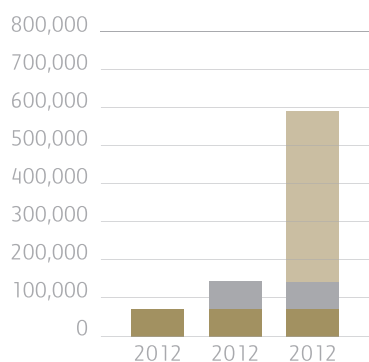
Eind december 2012 was VGP 2 projecten aan het ontwikkelen voor haar geassocieerde ondernemingen, namelijk, 1 nieuw gebouw in elk van de volgende parken: VGP Park Nyrany en 1 gebouw in VGP Park Horni Pocernice. Deze nieuwe gebouwen, waarvoor reeds verschillende huurovereenkomsten werden afgesloten, vertegenwoordigen een verhuurbare oppervlakte van 15.281 m².

In maart 2012 werd er een tweede overeenkomst met European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO) getekend voor de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ IV a.s. volgend op aankoop door VGP CZ IV van het laatste ontwikkelingsgrondstuk naast het bestaande VGP Park Horni Pocernice (Praag) in december 2011. Deze onderneming werd hierdoor dus ook een geassocieerde onderneming. VGP is hier ook weerhouden als ontwikkelaar voor de toekomstige geplande ontwikkelingen.

Na verkoop van VGP CZ IV zullen de geassocieerde ondernemingen over een landbank beschikken waarop er nog 132.000 m² verhuurbare oppervlakte kan ontwikkeld worden naast de bestaand gebouwen in aanbouw (15.281 m²).

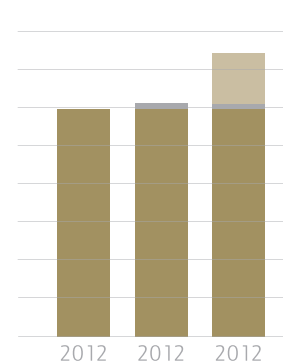
De ontwikkelingsactiviteiten zullen een bijkomende ontwikkelingsinkomstenstroom generen tijdens de volgende jaren.

ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL EIGEN PORTEFEUILLE (in m²)



■ Ontwikkelingspotentieel ■ In aanbouw
■ Eigen opgeleverde portefeuille

ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL EIGEN PORTEFEUILLE (in m²)





EXPANSIE NAAR DUITSLAND

ACHTERGROND EN MOTIVERING

Tijdens de laatste jaren heeft VGP een strategische oefening gemaakt m.b.t. de markten waar het actief in zou wensen te zijn.

Daar waar het eerste idee was om de Poolse markt te betreden, heeft VGP moeten vaststellen dat een dergelijke expansie de beoogde historische rendabiliteitsvereisten, die de aandeelhouders zouden verwachten van deze expansie, niet of zeer moeilijk bereikbaar zouden zijn. Een aantal van de geïdentificeerde hindernissen zijn de hoge landprijzen, relatief lage huurprijzen gecombineerd met een vrij grote voorraad aan beschikbare verhuurbare oppervlakte. Deze mix is onvoldoende attractief om op dit ogenblik zwaar in te zetten op de Poolse markt.

Integendeel, VGP onderzocht de verschillende mogelijkheden in de Duitse markt en is tot de conclusie gekomen dat de mix van beschikbaar land op toplocaties die aangekocht kunnen worden aan redelijke prijzen in combinatie met de attractieve verhuurprijzen en de dynamiek van de Duitse economie, die een significante jaarlijkse opname van verhuurbare oppervlakte vertoont, maakt dat deze Duitse markt veel attractiever is voor VGP. Bijkomend zijn er al tal van vragen geweest van bestaande Duitse huurders, die verhuurbare oppervlakte huren in Tsjechië; om hetzelfde soort van gebouwen als in Tsjechië aan te bieden in Duitsland.

Als gevolg heeft VGP beslist om een sterke basis uit te bouwen in 2012 waarop de Groep verder kan bouwen en groeien in Duitsland.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGSPIPELINE

VGP is erin geslaagd om 2 toplocaties te securiseren in Duitsland. Een grondstuk van 218.000 m² is gelegen kort aan de luchthaven van Frankfurt en laat VGP toe om 100.000 m² verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen. VGP verwacht dit grondstuk tegen het midden van 2013 te kopen, waarna het onmiddellijk met de ontwikkeling ervan zal starten. VGP heeft aanzienlijke belangstelling losgeweekt bij verschillende grote ondernemingen die graag wensen te herlokalisieren naar dit park.

Daarnaast slaagde VGP er ook in om een bijkomend nieuw grondstuk van 108.000 m² te securiseren op een toplocatie in Leipzig. Het grondstuk bevindt zich in de nabijheid van de Leipzig Messe en laat VGP toe om bijkomend 50.000 m² verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen. Deze regio heeft een grote toename van investeringen gekend tijdens de laatste jaren met investeringen van BMW, DHL enz. en heeft zich ontpopt als een nieuwe regionale logistieke hub. VGP is zeer goed geplaatst om maximaal voordeel te halen van de inkomende investeringen in deze regio.

Uiteindelijk is VGP ook bezig met het negotiëren van een aantal sleutel-op-de-deur projecten die VGP zou ontwikkelen voor grote Duitse ondernemingen en verhuren op lange termijn (+ 10 jaar). Deze negotiaties zijn per definitie veel moeilijker, desalniettemin verwacht VGP een aantal van deze sleutel-op-de-deur projecten te kunnen winnen.







PROFIEL

VGP (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 'in-house' team dat alle stappen beheert van het volledig geïntegreerde business model: 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 focust zich op toplocaties in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur.

VGP noteert op Euronext Brussel en op de Main Market van de Praagse beurs. VGP bezit een vastgoedportefeuille van € 101,6 miljoen. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt per 31 december 2012 een verhuurbare oppervlakte van meer dan 73.378 m² met bijkomend 6 gebouwen in aanbouw goed voor 71.485 m².

Daarnaast beheert VGP facility management 55 afgewerkte gebouwen die eigendom zijn van haar geassocieerde ondernemingen en die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 601.217 m².

VGP heeft een grondenbank in volle eigendom van 1.090.900 m². Op de huidige landbank in volle eigendom kan VGP naast de bestaande projecten in aanbouw (71.485 m²) nog bijkomend 130.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen in de Tsjechische Republiek en 176.000 m² verhuurbare oppervlakte buiten Tsjechië.

Verder heeft VGP nog eens 480.000 m² nieuw ontwikkelingsland onder optie. Deze grondstukken worden aangekocht onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vereiste vergunningen inzake ruimtelijke ordening en/of bouwvergunningen en vertegenwoordigen een ontwikkelingspotentieel van 216.000 m². VGP verwacht dat het binnen de volgende maanden de nodige vergunningen zal kunnen verkrijgen voor deze gronden.



STRATEGIE



De strategie van VGP legt de nadruk op de ontwikkelingsactiviteiten en op de mogelijke verkopen van inkomsten genererende activa eenmaal dat deze activa een matuur stadium bereikt hebben. Deze strategie resulteerde in de geheel of gedeeltelijke verkoop van inkomsten genererende activa tijdens de laatste jaren.

De VGP Groep richt zich op drie belangrijke business lijnen namelijk ontwikkelingsactiviteiten, facility management diensten en vastgoedbeheer diensten.

ONTWIKKELINGS-ACTIVITEITEN

De ontwikkelingsactiviteit is de kernactiviteit van de VGP Groep. Ontwikkelingen worden voornamelijk ondernomen voor eigen rekening. Daarnaast levert de Groep ook ontwikkelingsactiviteiten voor geassocieerde ondernemingen en uitzonderlijk zelfs voor andere derden.

De Groep volgt een groeistrategie op het vlak van de ontwikkeling van een strategische grondenbank die geschikt is voor de ontwikkeling van

sleutel-op-de-deur en verhuurklare semi-industriële gebouwen. De terreinen zijn bestemd voor semi-industriële activiteiten. Het management van VGP is ervan overtuigd dat de topligging van de terreinen en de hoge kwaliteitsnormen van haar vastgoedprojecten bijdragen tot de langetermijnwaarde van haar portefeuille.

De Groep concentreert zich op de sector van semi-industriële projecten die gelegen zijn in de Centraal-Europese regio. De kwaliteitsvolle projecten worden altijd ontwikkeld op basis van de VGP bouwnormen, met aanpassingen om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de toekomstige huurders, maar waarbij altijd een polyvalent gebruik en de toekomstige herverhuurbaarheid gegarandeerd blijft. In de initiële fase worden sommige projecten ontwikkeld op eigen risico van de Groep (d.w.z. zonder dat zij al op voorhand zijn verhuurd).

De gebouwen voldoen aan de meest recente moderne kwaliteitseisen en worden door middel van langlopende huurovereenkomsten verhuurd aan

huurders die actief zijn in de semi-industriële sector, waartoe activiteiten behoren zoals: opslag, assemblage, herverpakken en de eindbehandeling van de goederen voordat zij naar de industriële klanten of de detailhandelaars gaan. De gronden zijn gelegen in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur.

De Groep vertrouwt op de 'in-house' competenties van haar operationeel team om haar volledig geïntegreerde ondernemingsmodel uit te voeren dat bestaat uit: de identificatie en de aankoop van de gronden en de ontwikkeling van de infrastructuur, het ontwerpen van de gebouwen, de coördinatie van de architecturale en technische aspecten, de administratie om de vereiste vergunningen te krijgen, de coördinatie van de bouwwerkzaamheden, inclusief het beheer van de bouwplaats en na voltooiing het facility management van de vastgoedportefeuille.

Het operationeel team van de Groep onderhandelt en sluit contracten af met



bouwondernemingen en controleert zelf de follow-up en de coördinatie van de bouwactiviteiten.

FACILITY MANAGEMENT DIENSTEN

De facility managementdiensten werden gegroepeerd in twee aparte dochterondernemingen: VGP FM Services s.r.o. en Profa Management s.r.o. ('VGP FM Services'). De diensten geleverd door VGP FM Services omvatten de gewoonlijke facility managementdiensten alsook het beheer van het vastgoed.

Facility management-diensten worden zowel intern als aan derden geleverd waarbij VGP FM Services verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen en hiervoor ook alle nodige acties neemt zoals opname gas- en elektriciteitsmeters, onderhoud, afvalbeheer, onderhoud van de beplantingen enz. VGP FM Services zal voor rekening van de Groep of voor derden de relatie externe leveranciers identificeren, contacteren, superviseren en het beheer van de relatie op zich nemen.

Daarnaast levert VGP FM Services ook project management diensten aan. Deze diensten hebben voornamelijk betrekking op verbeteringen of andere verbouwingswerken van bestaande gebouwen op vraag van de Groep of van de eigenaars van de gebouwen. Deze diensten omvatten het hele spectrum van project management gaande van supervisie en coördinatie van onderaannemers voor wat de architecturale en technische aspecten betreft, de administratie om de vereiste vergunningen te krijgen, de coördinatie van de bouwwerkzaamheden, inclusief de aanbesteding van de werken.

VERHUURDIENSTEN

Hoewel de verhuuractiviteiten historisch gezien gekoppeld werden aan de ontwikkelingsactiviteiten, levert het VGP commercieel team ook verhuurdiensten aan de geassocieerde ondernemingen.

Het commercieel team is verantwoordelijk voor alle facetten van de prestatie en handhaving van de huurovereenkomsten voor rekening van de Groep en voor rekening van de geassocieerde ondernemingen alsook het dagdagelijks beheer van de huurdersrelatie.

BELANGRIJKSTE PRINCIPES VAN VGP

- Strategisch gelegen terreinen
- Focus op bedrijvenparken om schaalvoordelen te verwezenlijken
- Kwalitatief hoogstaand gestandaardiseerd semi-industrieel vastgoed
- In-house competenties die een volledig geïntegreerd ondernemingsmodel mogelijk maken
- Ontwikkel-en-behoud-beleid onderworpen aan een actieve politiek van mogelijke verkopen van inkomsten genererende activa





VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE INFORMATIE GEGEVEN IN DIT JAARVERSLAG 2012

In overeenstemming met Art. 13 van het K.B. van 14 november 2007; verklaart de raad van bestuur, vertegenwoordigd door de heren Marek Šebesták, Jan Van Geet, Bart Van Malderen, Jos Thys en Alexander Saverys, hierbij gezamenlijk dat, voorzover hen bekend:

- I. De geconsolideerde jaarrekening, gebaseerd op de relevante boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van VGP NV, inclusief haar geconsolideerde dochtermaatschappijen.
- II. Het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de ontwikkeling en de resultaten van VGP NV en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee VGP NV en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen geconfronteerd worden.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

VGP (de “Vennootschap”) houdt zich aan de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 (de “2009 Code”) die gepubliceerd werd op 12 maart 2009. De 2009 Code kan geraadpleegd worden op http://www.corporategovernancecommittee.be/en/2009_code/latest_edition/. Rekening houdend met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code heeft de raad van bestuur een corporate governance charter (“VGP Charter”) goedgekeurd. De VGP Charter is beschikbaar op de website van de vennootschap <http://www.vgpparks.eu/investors/corporate-governance/>. Deze verklaring van deugdelijk bestuur beschrijft de praktische toepassing van deze governance regels voor het jaar eindigend op 31 december 2012 en licht de afwijkingen van sommige bepalingen van de 2009 Code toe.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE BIJEENKOMSTEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN DE COMITÉS VAN DE RAAD

RAAD VAN BESTUUR

NAAM	JAAR BENOEMING	EINDE HUIDIG MANDAAT	AANTAL BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
Uitvoerend bestuurder en Chief Executive Officer			
Jan Van Geet als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.	2008	2013	5
Niet-uitvoerende bestuurder			
Bart Van Malderen als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV	2012	2013	6
Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurders			
Marek Šebesták	2011	2015	6
Alexander Saverys	2011	2015	6
Jos Thys als vaste vertegenwoordiger van Rijo Advies BVBA	2011	2015	6

Voor een overzicht van de verantwoordelijkheden van de raad van bestuur, en een overzicht van de onderwerpen besproken op vergaderingen van de raad van bestuur, verwijzen we naar het intern reglement (‘Terms of Reference’) van de raad van bestuur in Annex 1 van het VGP Charter.

De raad van bestuur bestaat uit 5 bestuurders, waarvan 1 uitvoerend bestuurder (de Chief Executive Officer) en 4 niet-uitvoerende bestuurders, waarvan er 3 onafhankelijk bestuurders zijn.

De korte biografie van de bestuurders (zie pagina 46) geeft een overzicht van hun business, financiële en internationale ervaring. Dit toont aan dat de bestuurders over de nodige kwalificaties en ervaring beschikken om VGP te besturen.

De raad van bestuur heeft geen vennootschapssecretaris aangeduid. Hierdoor wijkt de vennootschap af van de aanbeveling, vervat in bepaling 2.9 van de Corporate Governance Code. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.

De raad van bestuur is zich bewust van het belang van diversiteit in de samenstelling van de raad van bestuur, in het algemeen, en van genderdiversiteit in het bijzonder. Bij toekomstige benoemingen zullen verdere inspanningen worden geleverd om zo snel mogelijk de gewenste quota van één derde vrouwelijke bestuurders te bereiken.

In 2012 werden er 6 raden van bestuur gehouden waarvan 3 per conference call.

De belangrijkste agendapunten waren:

- de goedkeuring van de jaarrekening van 2011 en de halfjaarResultaten van 2012;
- de goedkeuring van de budgetten;
- de opvolging van de langetermijnstrategie van de Groep en zijn voornaamste componenten;
- de bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen, huurdersaangelegenheden e.d.);
- de bespreking van de investeringen in en uitbreiding van de landbank
- de goedkeuring van nieuwe kredietovereenkomsten ter ondersteuning van de groei van de Groep;
- de goedkeuring van de VGP CZ IV en VGP Estonia transacties

Tijdens het jaar werd Dhr. Bart Van Malderen vervangen door VM Invest NV, vertegenwoordigd door Dhr. Bart Van Malderen, als niet-uitvoerend bestuurder.

Onmiddellijk na de Algemene Vergadering van 10 mei 2013 zullen de mandaten van de uitvoerende bestuurder (Jan Van Geet s.r.o.) en van de niet-uitvoerende bestuurder (VM Invest NV) vervallen. Het voorstel tot herbenoeming van beide bestuurders voor een nieuwe periode van 4 jaar zal worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 10 mei 2013.

COMITÉS VAN DE RAAD

AUDITCOMITÉ

NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT	AANTAL BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
Jos Thys (Voorzitter)	2011	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2015	2
Bart Van Malderen	2011	Niet-uitvoerend	—	2013	2
Marek Šebesták	2011	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2015	2

Het auditcomité bestaat uit 3 bestuurders waarvan er 2 onafhankelijk bestuurder zijn. De raad van bestuur ziet erop toe dat het auditcomité beschikt over voldoende relevante kennis, vooral op financieel en juridisch vlak en met betrekking tot audit en accounting, om zijn taak efficiënt te kunnen uitvoeren. We verwijzen naar de korte biografie van de bovenvermelde leden van het auditcomité als bewijs voor hun competentie op het vlak van accounting en audit, zoals vereist door art. 119, 6° van het Wetboek van Vennootschappen. Deze biografieën staan op pagina 46 van dit jaarverslag.

De leden van het auditcomité worden benoemd voor een periode die niet langer mag zijn dan de duur van het mandaat van de bestuurder. Dhr. Bart Van Malderen zal voorgedragen worden voor herbenoeming in 2013.

De verantwoordelijkheden van het auditcomité zijn beschreven in het intern reglement van het auditcomité in Annex 3 van het VGP Charter.

Het auditcomité vergadert tenminste twee keer per jaar. Hierdoor wijkt de vennootschap af van de aanbeveling vervat in bepaling 5.2/28 van de Corporate Governance Code die bepaalt dat het auditcomité ten minste vier keer per jaar zou moeten vergaderen. De afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van de vennootschap.

Elk jaar beoordeelt het auditcomité zijn samenstelling, werking en eigen doeltreffendheid en legt aan de raad van bestuur aanbevelingen daaromtrent voor.

Gezien de beperkte omvang van de vennootschap werd er op dit ogenblik nog geen interne auditfunctie gecreëerd. De Commissaris heeft directe en onbeperkte toegang tot zowel de voorzitter van het auditcomité als de voorzitter van de raad van bestuur.

De Chief Executive Officer ('CEO') en de Chief Financial Officer ('CFO') zijn geen lid van het auditcomité maar worden tot zijn vergaderingen uitgenodigd.

In 2012 kwam het auditcomité tweemaal bijeen. De belangrijkste agendapunten waren:

- bespreking van de jaarrekening van 2011, de halfjaarresultaten van 2012 en het kwartaal activiteitenverslag;
- analyse van de aanbevelingen van de Commissaris;
- analyse van de interne controles van de Groep.

REMUNERATIECOMITÉ

NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT	AANTAL BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
Bart Van Malderen (Voorzitter)	2011	Niet-uitvoerend	—	2013	2
Alexander Saverys	2011	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2015	2
Jos Thys	2011	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2015	2

Het remuneratiecomité bestaat uit 3 bestuurders waarvan er 2 onafhankelijk bestuurder zijn.

Dhr. Bart Van Malderen zal voorgedragen worden voor herbenoeming in 2013.

De CEO en de CFO nemen deel aan de vergaderingen wanneer het door de CEO voorgelegde plan voor bezoldiging en benoeming van leden van het uitvoerende en senior management wordt besproken, maar niet wanneer er beraadslaagd wordt over hun eigen bezoldiging.

Bij de uitvoering van zijn taken heeft het remuneratiecomité toegang tot alle middelen die het hiertoe geschikt acht, inclusief extern advies.

De verantwoordelijkheden van het remuneratiecomité worden beschreven in het intern reglement van het remuneratiecomité in Annex 2 van het VGP Charter.

Het remuneratiecomité vergaderde tweemaal in 2012.

De belangrijkste agendapunten waren:

- bespreking van verloningspolitiek;
- toewijzing van de variabele remuneratie

BENOEMINGSCOMITÉ

De vennootschap heeft geen benoemingscomité opgericht. Hierdoor wijkt de vennootschap af van de aanbeveling vervat in bepaling 5.3 van de Corporate Governance Code. De afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van de vennootschap.

DIRECTIECOMITÉ

Aangezien geen directiecomité in de zin van artikel 524bis et seq van het Wetboek van Vennootschappen werd opgericht, heeft de vennootschap geen specifieke beschrijving van de opdracht van het uitvoerend beheer vermeld. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de CEO en het uitvoerend management worden beschreven in de beschrijving van de opdracht van de raad van bestuur. Hierdoor wijkt de vennootschap, als een kleinere beursgenoteerde vennootschap, af van de aanbeveling, vervat in bepaling 6.1 van de Corporate Governance Code.

BEOORDELING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS

Het corporate governance charter van VGP bepaalt dat de raad om de drie jaar zijn prestaties in het algemeen, en van zijn comités, moet evalueren. De laatste evaluatie vond plaats in maart 2011 met bevredigend resultaat. Voor wat betreft de voornaamste kenmerken omtrent de werkwijze van de uitvoering van deze evaluatie verwijzen we eveneens naar het VGP Charter.

REMUNERATIEVERSLAG

REMUNERATIEBELEID VOOR NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

De onafhankelijke en externe bestuurders ontvangen een jaarlijkse vergoeding van € 10.000 (de voorzitter ontvangt een jaarlijkse vergoeding van € 20.000). De bestuurders ontvangen verder een vergoeding van € 1.000 voor elke vergadering van de raad van bestuur (de voorzitter ontvangt een vergoeding van € 2.000) en van € 500 voor elke vergadering van het audit- of remuneratiecomité waaraan zij deelnemen.

Voor verdere details van het remuneratiebeleid voor bestuurders wordt verwezen naar Annex 2 punt 6.1 van het VGP Charter. De bestuurders ontvangen geen variabele remuneratie gekoppeld aan prestatie of resultaten.

De vergoeding van de leden van de raad van bestuur is opgenomen in onderstaande tabel.

NAAM (Bedragen in €)	VASTE VERGOEDINGEN	VARIABELE AANWEZIGHEIDS- VERGOEDINGEN RAAD VAN BESTUUR	VARIABELE AANWEZIGHEIDS- VERGOEDINGEN COMITÉS	TOTAAL
Voorzitter				
Marek Šebesták	20.000	12.000	1.000	33.000
Bestuurders				
Alexander Saverys	10.000	6.000	1.000	17.000
Rijo Advies BVBA vertegenwoordigd door Jos Thys	10.000	6.000	2.000	18.000
VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	10.000	6.000	2.000	18.000
Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Van Geet	10.000	5.000	—	15.000
TOTAAL	60.000	35.000	6.000	101.000

REMUNERATIEBELEID VOOR HET UITVOEREND MANAGEMENT

Het remuneratiebeleid voor het uitvoerend management wordt beschreven in Annex 2 punt 6.2 van het VGP Charter. Het uitvoerend management bestaat uit Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Van Geet (Chief Executive Officer), Jan Prochazka (Chief Operating Officer) en Dirk Stoop BVBA vertegenwoordigd door Dirk Stoop (Chief Financial Officer). VGP streeft naar een positie boven de marktmediaan wat betreft de totale verloning, met een belangrijk deel van de verloning op grond van de prestaties van het bedrijf en het team, en de individuele prestaties.

Gezien de beperkte omvang van het VGP team wordt de VGP remuneratie politiek inclusief de variabele remuneratie bepaald op basis van de criteria zoals opgenomen in de notulen van het remuneratie comité van 22 augustus 2012. Deze criteria hebben betrekking op o.a. de bezettingsgraad van de inkomsten genererende activa, de schuldgraad van de Groep, de winstcontributie van de ontwikkelingsactiviteiten en de maximalisatie van aandeelhouderswaarde.

Het remuneratiecomité zal van tijd tot tijd een algemene enveloppe voor variabele vergoeding goedkeuren en de toewijzing van deze variabele vergoeding delegeren aan de CEO. Deze laatste zal de variabele vergoeding toewijzen op basis van individuele prestaties met inachtnaam van de prestatiecriteria zoals bepaald in de notulen van het remuneratiecomité van 22 augustus 2012.

Het vergoedingsbeleid wordt jaarlijks herzien met het oog op mogelijke ontwikkelingen op het vlak van kenmerken van de (arbeids)markt, bedrijfsstrategie, bedrijfs- en individuele prestaties en andere relevante factoren die de prestaties en motivatie van het managementteam kunnen beïnvloeden. Momenteel verwacht VGP de huidige werkwijze te kunnen blijven toepassen gedurende de volgende twee boekjaren.

Vergoedingspakket van de CEO voor 2012

- vaste vergoeding
De CEO ontving een vaste brutovergoeding van € 300.000 en bijkomend een bestuurdersvergoeding van € 15.000
- variabele remuneratie
De CEO ontving geen variabele vergoeding voor 2012
- bijdrage pensioensregeling
De CEO ontving geen bijdrage voor pensioensregeling
- overige delen van de vergoeding: € 20.860 (bedrijfswagen en gerelateerde kosten)

Totale remuneratie 2012 voor het executive management

Voor het gerapporteerde jaar worden de gegevens betreffende vaste vergoedingen, variabele vergoedingen, pensioenregelingen en andere voordelen voorzien als een totaalbedrag voor het team:

- vaste vergoeding van € 291.601
- variabele vergoeding. Er werd geen variabele vergoeding betaald voor 2012
- bijdrage pensioensregeling van €33.498
- overige delen van de vergoeding: € 30.466 (bedrijfswagen en gerelateerde kosten)

De leden van het uitvoerend management worden aangesteld voor een onbepaalde duur en de opzeggingsvergoeding bedraagt de tegenwaarde van twaalf maanden vaste vergoeding. Deze regel geldt voor alle leden van het uitvoerend management. Verder zijn er geen terugvorderingsbepalingen voorzien betreffende de variabele vergoedingen.

RISICOMANAGEMENT EN INTERNE CONTROLE

De raad van bestuur van VGP en zijn uitvoerend management zijn verantwoordelijk voor het inschatten van de bedrijfsrisico's en de effectiviteit van de interne controles. VGP heeft een interne controle- en risicobeheerssysteem opgezet in lijn met de voorschriften van de Belgische Corporate Governance Code van 2009. Dit systeem is gebaseerd op de vijf basiscomponenten van interne controle en is afgestemd op de noden en de grootte van het bedrijf.

CONTROLE OMGEVING

VGP heeft verschillende maatregelen genomen om een controleomgeving te creëren die de andere controlecomponenten voldoende ondersteunt. Ondermeer:

- de bedrijfsstructuur, organogrammen en functiebeschrijvingen zijn duidelijk gedefinieerd. Gezien de beperkte omvang van de onderneming en de noodzaak aan flexibiliteit worden de functiebeschrijvingen niet altijd formeel gedocumenteerd;
- de beslissingsbevoegdheid voor belangrijke beslissingen worden informeel vastgelegd en beschikbaar gemaakt voor het VGP personeel.

RISICO ANALYSE

VGP heeft al zijn belangrijkste corporate risico's geïdentificeerd en geanalyseerd zoals gedocumenteerd in de sectie 'Risicofactoren' in dit jaarverslag. Deze corporate risico's worden meege-deeld aan de verschillende managementniveaus. Elke manager is ook verantwoordelijk voor de risicoanalyse binnen zijn specifiek domein. Op kwartaalbasis wordt er een bottom-up risico-analyse uitgevoerd om de actuele risicofactoren te bepalen en te documenteren. Er worden voor alle belangrijke risico's actieplannen gedefinieerd.

CONTROLE ACTIVITEITEN

De corporate risico's zoals hierboven naar gerefereerd, worden beheerst aan de hand van de controle activiteiten die worden beschreven in de sectie 'Risicofactoren'. Deze risico's worden medegedeeld doorheen de VGP organisatie. De CEO, COO en CFO analyseren op regelmatige wijze de verschillende risiconiveaus en ontwikkelen waar nodig een actieplan.

FINANCIËLE INFORMATIE EN COMMUNICATIE

Het proces voor financiële rapportering is als volgt georganiseerd:

Voor periodieke afsluitingen en rapportering worden er formele en informele geschreven en mondelinge instructies gegeven aan de verschillende financiële teamleden. Dit zorgt ervoor dat er een duidelijke communicatie is van de tijdslijnen, duidelijke aflijning van de opdrachten en verantwoordelijkheden en de volledigheid van de uitgevoerde taken.

De accountingteams zijn verantwoordelijk voor het produceren van de accounting cijfers (afsluitboekingen, reconciliaties etc). Het consolidatieteam is verantwoordelijk voor het nazicht van de geldigheid van de cijfers gebaseerd op coherentie tests door het vergelijken van de historische en budget cijfers, steekproefsgewijze controles rekening houdend met materialiteit, en nazicht van specifieke procedures m.b.t. financiële risico's om er zich van te gewissen dat alle nodige financiële voorzieningen geboekt werden.

De CFO brengt op regelmatige basis verslag uit aan het audit comité over alle belangrijke materies die een impact hebben op de financiële staten en waarvoor er beoordelingen of schattingen dienen gemaakt te worden.

CONTROLEBEWAKING

De kwaliteit van VGP's interne controle- en risicobeheerssystemen wordt bewaakt door:

- het audit comité. Tijdens het boekjaar ondernam het auditcomité een nazicht van de halfjaarlijkse en jaarlijkse afsluitingen en de toegepaste specifieke accounting methodes;
- de externe auditor, in de context van zijn beoordeling van de halfjaarlijkse rekeningen en jaarrekeningen;
- occasioneel door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (het 'FSMA').

REGELS VAN BEHOORLIJK GEDRAG

TRANSPARANTIE VAN TRANSACTIES MET BETREKKING TOT AANDELEN VAN VGP

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006, dat van kracht werd op 10 mei 2006, dienen de leden van de raad van bestuur en van het uitvoerend comité de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) binnen een termijn van 5 werkdagen na afsluiting van de transactie op de hoogte te brengen van iedere transactie m.b.t. aandelen van VGP. Deze transacties worden gepubliceerd op de website van de FSMA (www.fsma.be) en op de website van VGP (<http://www.vgpparks.eu/investors/corporate-governance/>). De Compliance Officer van VGP vergewist zich ervan dat alle transacties door 'insiders' tijdig bekendgemaakt worden op deze website.

Tijdens 2012 werd er één transactie door 'insiders' bekendgemaakt namelijk: VM Invest NV, Bart Van Malderen, Jan Van Geet, JVG Invest SA, Comm. VA VGP MISV, Alsgard SA en Jan Prochazka hebben gezamenlijk de volgende wijzigingen in hun aandelenparticipatie in VGP gemeld.

Ingevolge een partiële splitsing van Alsgard SA werd 67% van de aandelenparticipatie van Alsgard SA in VGP NV (zijnde 4.699.187 aandelen VGP NV) afgesplitst naar JVG Invest SA (nadien hernoemd 'Little Rock SA'). De overige 33% van de aandelenparticipatie van Alsgard SA in VGP NV (zijnde 2.349.593 aandelen VGP NV) werd behouden bij Alsgard SA. Vlak na deze partiële splijting werd Jan Prochazka eigenaar van 100% van de aandelen in Alsgard SA, als gevolg waarvan Jan Prochazka thans Alsgard SA exclusief controleert. JVG Invest SA en Jan Prochazka zijn toegetreden tot het bestaande mondeling onderling overleg tussen VM Invest NV, Bart Van Malderen, Jan Van Geet, Alsgard SA en Comm. VA VGP MISV; samen hebben zij nu 90,14% van de stemrechtverlenende aandelen in VGP.

BELANGENCONFLICTEN

Volgens artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen moet een lid van de raad van bestuur de overige leden vooraf inlichten over eventuele agendapunten die voor hem een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft. In 2012 deed zich geen belangenconflict voor.

COMMISSARIS

DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA met kantoor te Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, Belgium vertegenwoordigd door Dhr. Gino Desmet, is aangesteld als Commissaris.

Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Gewone Algemene Vergadering van 10 mei 2013. De Vergadering zal derhalve worden verzocht dit mandaat te hernieuwen voor een periode van drie jaar en de bezoldiging op € 57(000) per jaar vast te stellen. Indien de Algemene Vergadering dit voorstel goedkeurt, zal de Commissaris worden vertegenwoordigd door Dhr Rik Neckebroeck.





RISICOFACTOREN

De volgende risicofactoren zijn door de Groep geïdentificeerd als risico's die de activiteiten van de Groep, haar financiële situatie, haar resultaten en verdere ontwikkeling zouden kunnen beïnvloeden. De Groep neemt de nodige maatregelen, en zal dit ook blijven doen in de toekomst, om deze risico's zo effectief mogelijk te beheersen.

De Groep is o.a. blootgesteld aan:

RISICO'S BETREFFENDE DE BEDRIJFSTAK, HET VASTGOED EN DE ACTIVITEITEN VAN DE GROEP

RISICO 'S BETREFFENDE DE AARD VAN DE ACTIVITEITEN VAN DE GROEP.

Aangezien de activiteit van de Groep de aankoop, ontwikkeling en het beheer van vastgoed omvat, is zij onderworpen aan de bedrijfsrisico's van de vastgoedsector, waarover de Groep niet altijd controle heeft. De resultaten en de vooruitzichten van de Groep hangen onder andere af van het vermogen om interessante vastgoedprojecten te identificeren en deze projecten te commercialiseren tegen economisch haalbare voorwaarden.

RISICO'S BETREFFENDE DE AARD EN DE SAMENSTELLING VAN HAAR PORTEFEUILLE: TERREINEN DIE MOETEN WORDEN ONTWIKKELD, SEMIINDUSTRIEEL VASTGOED.

De vastgoedportefeuille van de Groep is geconcentreerd op semi-industrieel vastgoed. Wegens deze concentratie zou een economische baisse in deze sector een aanzienlijk nadelige weerslag kunnen hebben op de activiteiten van de Groep, haar financiële situatie, de bedrijfsresultaten en kasstromen. Deze risico's worden in zekere mate beperkt door de steeds groter wordende geografische spreiding van de vastgoedportfolio. Verder worden gebouwen zo veel als mogelijk gestandaardiseerd wat een gemakkelijkere toekomstige herverhuurbaarheid verzekert.

RISICO 'S BETREFFENDE HET VERMOGEN OM DOORLOPENDE HUURINKOMSTEN TE GENEREREN.

De waarde van een verhuurd vastgoed hangt in ruime mate af van de resterende looptijd van de desbetreffende huurovereenkomsten, alsook van de kredietwaardigheid van de huurders. De Groep past een strikt kredietbeleid toe waarbij elke nieuwe huurder afzonderlijk onderzocht wordt op kredietwaardigheid vooraleer VGP een huurovereenkomst aanbiedt. Verder zal de Groep ook streven om zo veel mogelijk toekomstige huurovereenkomsten af te sluiten om zich zodoende te verzekeren van een bestendige toekomstige inkomstenstroom.

Bijna alle huurovereenkomsten voorzien in een contractuele jaarlijkse indexatie van de huur. Huurders zijn, in het algemeen, verplicht om een huurwaarborg te geven door middel van een bankgarantie, een deposito of een moedergarantie, al naargelang hun kredietwaardigheid. De huurovereenkomsten worden in doorsnee afgesloten voor een periode van 5-10 jaar (eerste vervaldagoptie) en houden meestal een automatische verlengingsclausule in. De huurovereenkomst kan niet opgezegd worden voor de eerste vervaldag.

RISICO 'S BETREFFENDE DE ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN VAN DE GROEP.

De Groep kan blootgesteld zijn aan kostenoverschrijdingen en vertragingen bij oplevering van gebouwen, die ze ontwikkelt voor eigen rekening of voor rekening van geassocieerde ondernemingen. Binnen VGP zijn er interne controles aanwezig om deze risico's te minimaliseren. Zo zijn er cost controllers en project managers die de projecten op een dagelijkse manier opvolgen.

RISICO 'S BETREFFENDE DE VERKOOP VAN PROJECTEN.

Naast de focus op de ontwikkelingsactiviteiten legt de Groep de nadruk op de mogelijke verkopen van inkomsten genererende activa eenmaal deze activa en matuur stadium bereikt hebben.

Hierdoor zullen de toekomstige resultaten van de Groep afhangen, althans gedeeltelijk, van de verwezenlijkingen van deze verkopen. Dit betekent dat de kasstroom van de Groep sterk zou kunnen fluctueren van jaar tot jaar en zal afhangen van het aantal gebouwen dat al dan niet kan verkocht worden tijdens het jaar.

RISICO 'S BETREFFENDE GESCHILLEN, GEREĞULEERDE EN BELASTINGKWESTIES.

De Groep is onderworpen aan een brede waaier van communautaire, nationale en plaatselijke wetten en reglementen. Verder kan de Groep betrokken raken bij geschillen met huurders of commerciële partijen, waarmee de Groep betrekkingen onderhoudt of met andere partijen in de huur- of aanverwante activiteiten. Tot slot kan een belastinghervorming, alsook een verschillende interpretatie van de belastingreglementen in de verschillende landen waar de Groep actief is, een negatieve weerslag hebben op de belastingssituatie van de Groep. Al deze risico's worden op permanente basis opgevolgd en waar nodig wordt er beroep gedaan op externe adviseurs om adviezen te verschaffen m.b.t. contract negotiaties, gereguleerde of belastingkwesties.

RISICO VAN ONDERHOUD VAN HET VASTGOED EN VERZEKERING.

Om aantrekkelijk te blijven en een bestendige inkomstenstroom te genereren moet de staat van een vastgoed behouden blijven of in sommige gevallen worden verbeterd om te voldoen aan de wisselende behoeften van de markt. Hiervoor maakt de Groep gebruik van haar intern facility management team. Alle gebouwen worden verzekerd tegen deze risico's welke in het algemeen verzekerd worden door gerenomeerde ondernemingen die actief zijn in dezelfde geografische regio met soortgelijke activiteiten.

Het facility management is opgezet als een aparte divisie waarbij het facility management diensten levert zowel aan groepsvennootschappen als aan derden. VGP FM Services kan hierdoor aansprakelijk gesteld worden voor de slechte of niet-levering van deze diensten. Om deze risico's te minimaliseren werd er een professionele aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.



DE JURIDISCHE SYSTEMEN EN DE PROCEDURELE VOORZORGSMAATREGELEN ZIJN NOG NIET VOLLEDIG UITGEWERKT.

De juridische systemen van de Centraal-Europese landen ondergingen de voorbije jaren ingrijpende wijzigingen, die kunnen resulteren in inconsequente toepassingen van de bestaande wetten en reglementen en onzekerheid op het vlak van de toepassing en de uitwerking van de nieuwe wetten en reglementen. Om deze risico's zoveel mogelijk te beperken doet de Groep beroep op gerenommeerde lokale advocaten, waar nodig, om adviezen te verstrekken op specifieke juridische vragen.

FINANCIËLE RISICO'S

BESCHIKBAARHEID VAN ADEQUATE FINANCIËRINGSKREDIETEN.

De Groep wordt gedeeltelijk gefinancierd door aandeelhoudersleningen en door bankkredieten. De onbeschikbaarheid van de nodige bankkredieten kan een negatieve invloed hebben op de groei van de Groep en de financiële positie van de Groep in geval bankkredieten niet kunnen hernieuwd worden op hun vervaldag. De Groep verzekert er zich van over voldoende toegezegde kredietovereenkomsten te beschikken om haar groei te ondersteunen. VGP zal ook de onderhandelingen over de verlengingen van haar bankkredieten tijdig aanvangen (meestal 12 maanden voor de respectievelijke vervaldag). Per 31 december 2012 had de Groep toegezegde kredietovereenkomsten voor een totaal bedrag van € 72,8 miljoen waarvan de gemiddelde looptijd 5,9 jaar was en welke gebruikt werden ten belopen van 22%.

NALEVING VAN BANKCOVENANTEN.

De kredietovereenkomsten van de Groep bevatten een aantal financiële convenanten (zie pagina 101 voor verdere details). Het niet naleven van bankconvenanten kan een negatief

effect hebben op de financiële positie van de Groep. De convenanten worden dan ook op een regelmatige basis opgevolgd om er zich van te verzekeren dat deze convenanten nageleefd worden of anticipatief opgetreden indien er om een of andere reden de naleving van de convenanten in gevaar zou kunnen komen. Tijdens 2012 waren er geen schendingen van de bankconvenanten.

EVOLUTIE VAN DE SCHULDRAATIO VAN DE GROEP.

De Groep verwacht dat zij op middellange termijn het bedrag van haar leningen aanzienlijk zal verhogen. De vennootschap verwacht dat zij in de nabije toekomst zal opereren binnen een schuldgraad (nettoschuld / eigen vermogen) van maximaal 2:1. Per 31 december 2012 was de Groep schuldenvrij op een netto schuld¹ basis. Er wordt verwacht dat eenmaal er bijkomende projecten worden ontwikkeld dat de Groep terug financiële schulden zal opbouwen.

EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN.

Wijzigingen op het vlak van de rentevoeten kunnen een nadelige weerslag hebben op de bekwaamheid van de Groep om kredieten en andere financieringen tegen gunstige voorwaarden te verkrijgen. In dit opzicht dekt de Groep haar interestrisico af door het converteren van haar vlottende rente naar vaste rente. Per 31 december 2012 was de Groep schuldenvrij en stonden er geen renteaftdekkingsinstrumenten uit.

SCHOMMELING VAN DE WISSELKOERSEN.

De inkomsten van de Groep zijn overwegend uitgedrukt in euro; uitgaven, activa en passiva kunnen echter worden geboekt in een aantal andere valuta's dan de euro, in het bijzonder de Tsjechische kroon. De Groep maakt gebruik van financiële instrumenten om deze valuta risico's af te dekken.

¹ Netto schuld berekend als: (Uitstaande bank leningen + aandeelhoudersleningen) minus liquide middelen





SAMENVATTING VAN DE CIJFERS EN COMMENTAREN

RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA (in duizend €)	2012	2011
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	3.071	14.445
Doorgerekende / (door te rekenen) huurlasten	(61)	830
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(388)	(1.345)
Netto huurresultaat	2.622	13.930
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(2.025)	(1.700)
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	597	12.230
Financieel resultaat ¹	2.902	(1.737)
Herwaardering van de financiële instrumenten	—	—
Belastingen	(306)	(938)
Netto courant resultaat	3.193	9.555
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	12.347	3.133
Latente belastingen	(2.346)	(595)
Resultaat op de portefeuille	10.001	2.538
NETTO RESULTAAT		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(1.615)	844
NETTO RESULTAAT (gerapporteerd)	11.579	12.937
GEGEVENS PER AANDEEL	2012	2011
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,17	0,51
Netto resultaat (gerapporteerd) per aandeel (in €)	0,62	0,70

¹ Exclusief de mark to market impact van de rente-indekkingsinstrumenten

BALANS

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizend €)	2012	2011
Immateriële activa	58	43
Vastgoedbeleggingen	101.629	71.643
Andere materiële vaste activa	241	278
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	(545)	965
Andere langlopende vorderingen	45.758	45.313
Uitgestelde belastingvorderingen	79	243
Totaal vaste activa	147.220	118.485
Handels- en andere vorderingen	9.037	9.138
Geldmiddelen en kasequivalenten	19.123	16.326
Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	33.944
Totaal vlottende activa	28.160	59.408
TOTAAL ACTIVA	175.380	177.893
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	88.940	92.415
Overige reserves	69	69
Eigen vermogen	151.260	154.735
Langlopende financiële schulden	3.916	4.160
Andere langlopende financiële schulden	—	—
Andere langlopende verplichtingen	951	28
Uitgestelde belastingverplichtingen	3.358	1.520
Totaal langlopende verplichtingen	8.225	5.708
Kortlopende financiële schulden	12.242	4.692
Andere kortlopende financiële verplichtingen	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	3.653	5.724
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	7.034
Totaal kortlopende verplichtingen	15.895	17.450
Totaal verplichtingen	24.120	23.158
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	175.380	177.893

RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA

BRUTO HUURINKOMSTEN EN OPERATIONELE KOSTEN

De bruto huurinkomsten hebben betrekking op de huurinkomsten uit de huurcontracten, afgesloten met de klanten van de groep. De schommelingen van de bruto huurinkomsten vloeien voornamelijk voort uit de groei van de portefeuille van semi-industrieel vastgoed. De toekomstige groei van deze rubrieken is afhankelijk van de ontwikkeling en verhuur van nieuwe gebouwen aan huurders.

De operationele kosten bestaan uit de doorgerekende / door te rekenen huurlasten, de operationele kosten verbonden aan vastgoed en de administratieve kosten en andere kosten / opbrengsten. De rubriek doorgerekende / door te rekenen huurlasten heeft betrekking op de operationele kosten ten laste van de groep en verrekend aan de huurders, zoals reparaties, onderhoud, energie en verzekeringen. De operationele kosten verbonden aan vastgoed op hun beurt slaan op operationele kosten ten laste van de groep die niet volledig kunnen worden verrekend en die in hoofdzaak zijn samengesteld uit kosten voor advocaten, makelaars- en schattingskosten.

De administratieve kosten hebben betrekking op algemene overheadkosten, terwijl de andere opbrengsten slaan op opbrengsten uit engineeringactiviteiten en facility management voor derde partijen en eenmalige inkomsten van huurders. De andere kosten hebben betrekking op buitengebruikstellingen van materiele vaste activa en andere diverse uitgaven.

De bruto huurinkomsten weerspiegelen de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2012 werden opgeleverd en de verkoop van de Estse activa op 24 mei 2012.

Op een vergelijkbare basis¹ stegen de netto huurinkomsten voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2012 met 64,0% van € 1,6 miljoen per 31 december 2011 tot € 2,6 miljoen per 31 december 2012.

De bruto huuropbrengsten van VGP Estonia's activa was € 0,6 miljoen voor de periode januari 2012 tot 24 mei 2012. De 2011 bruto huuropbrengsten waren inclusief € 4,6 miljoen bruto huurinkomsten van VGP CZ I voor de periode januari 2011 tot 16 maart 2011 en inclusief € 7,0 miljoen bruto huurinkomsten voor VGP CZ II voor de periode januari 2011 tot 9 november 2011. Beide ondernemingen verlieten de consolidatieperimeter respectievelijk op 16 maart 2011 en 9 november 2011.

In de loop van 2012 werden in totaal 4 vastgoedprojecten opgeleverd, goed voor 44.875 m² verhuurbare oppervlakte.

De operationele kosten stegen in 2012 met 11,7% van € 2,2 miljoen per 31 december 2011 tot € 2,5 miljoen per 31 december 2012.

NETTO-MEERWAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen, betreffen opgeleverde projecten, projectontwikkelingen en terreinen aangehouden voor ontwikkeling, die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren.

De netto meer- of minderwaarde op vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland (de "vastgoedportefeuille") vertegenwoordigen de variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in de respectievelijke periode.

De boekwaarde van de vastgoedbeleggingen is de reële waarde van het vastgoed zoals die wordt vastgesteld door een externe schatter, Jones Lang LaSalle. De reële waarden worden opgesteld op basis van de marktwaarde (volgens de RICS Valuation - Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) Global edition March 2012) en tenminste eenmaal per jaar uitgevoerd.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2012 bedroeg € 12,3 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 3,1 miljoen per 31 december 2011. Dit resultaat bestaat uit een niet-gerealiseerde meerwaarde van € 12,1 miljoen op de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw tijdens 2012 (vergeleken met € 7,5 miljoen per 31 december 2011), de zogenaamde ontwikkelingsactiviteiten, alsook de gerealiseerde meerwaarde van 0,3 miljoen (tegen een minderwaarde van € 4,4 miljoen per 31 december 2011).

De gerealiseerde meerwaarde op vastgoedbeleggingen bestaan uit € 1,1 miljoen gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van activa van VGP Estonia en activa gehouden door Brnenska rozvojova spolocnost, a.s (een nieuwe dochteronderneming verworven tijdens de eerste jaarhelft van 2012) en de finale afwikkeling van de VGP CZ II transactie, en een gerealiseerde minwaarde van € 0,8 miljoen op de verkoop van VGP CZ IV a.s.

De gerealiseerde minwaarde n 2011 kan uitgesplitst worden in een gerealiseerde meerwaarde van € 1,0 miljoen op de verkoop van de VGP CZ I en VGP CZ II activa en een gerealiseerde minderwaarde van € 5,4 miljoen op de bestaande VGP CZ I en VGP CZ II interest rate swaps die gerecycleerd werden via de resultatenrekening.

De totale portefeuille (inclusief geassocieerde ondernemingen) maar exclusief het ontwikkelingsland werd op 31 december 2012 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitaliserentevoet van 8,42%² (vergeleken met 8,34% per 31 december 2011) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

De (her)waardering van de portefeuille werd gebaseerd op het schattingsverslag van Jones Lang LaSalle.

FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat is samengesteld uit financiële opbrengsten en financiële lasten.

De financiële opbrengsten bestaan uit rente-inkomsten uit bankdeposito's alsook uit leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen, niet-gerealiseerde winsten op afdekkingen van het renterisico en het positieve effect van gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoerswinsten op monetaire en andere activa en passiva. De financiële lasten bestaan in hoofdzaak uit rentekosten voor de bank- en aandeelhoudersschulden, het niet-gerealiseerde verlies op afdekkingen van het renterisico, en de negatieve gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersresultaten op monetaire en andere activa en passiva.



De gerapporteerde financiële lasten per 31 december 2012 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden, voor € 0,6 miljoen (€ 5,7 miljoen per 31 december 2011), naast een positieve impact van € 0,4 miljoen (€ 0,2 miljoen per 31 december 2011) m.b.t. intercalaire interesten.

De grootste oorzaak van de variatie van de interesten houdt verband met de verandering in de bankschuld en aandeelhoudersleningen. De financiële schuld bedroeg € 16,2 miljoen per 31 december 2012 (vergeleken met een financiële schuld van € 15,2 miljoen voor herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop per 31 december 2011).

tot € 2,7 miljoen per 31 december 2012. De wijziging was voornamelijk te wijten aan de belastinglatenties met betrekking tot de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft derhalve geen invloed op de liquiditeit van de Groep.

NETTO RESULTAAT

Op een vergelijkbare basis¹ steeg het netto resultaat van € 1,8 miljoen per 31 december 2011 tot € 11,6 miljoen per 31 december 2012.

Het gerapporteerde netto resultaat bedroeg € 11,6 miljoen per 31 december 2012 (€ 0,62 per aandeel) vergeleken met € 12,9 miljoen (€ 0,70 per aandeel) op 31 december 2011.

¹ Voor de berekening van de vergelijkbare basis werden de 31 december 2011 cijfers zodanig aangepast, dat impact van de verkoop van VGP CZ I en VGP CZ II die plaatsvonden in 2011 alsook de impact op de pro rata winst- en verliesrekening van de verkochte Estse activa door VGP Estonia die plaatsvond in mei 2012, werden uitgesloten.

² Rendementsverwachtingen van toepassing op de totale vastgoedportefeuille inclusief geassocieerde ondernemingen. Indien de geassocieerde ondernemingen niet meegerekend zou worden zoden de rendementsverwachtingen per eind december 2012 8,86% bedragen vergeleken met 9,07% per einde december 2011.



BALANS

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen, betreffen opgeleverde projecten, projectontwikkelingen en terreinen aangehouden voor ontwikkeling. De schommelingen van het ene jaar naar het andere zijn de weerspiegeling van de voltooiing en oplevering van de vastgoedprojecten.

Per 31 december 2012 bestaat de vastgoedportefeuille van de Groep uit 6 gebouwen die 73.378 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen met daarnaast nog eens 6 projecten in aanbouw voor een totaal van 71.485 m². Tijdens het jaar werden er voor eigen rekening 4 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 44.875 m². De opgeleverde projecten bevonden zich in VGP Park Győr (Hongarije) – 1 gebouw van 11.243 m², in VGP Park Hradek nad Nisou – 2 gebouwen voor een totaal van 20.843 m² en uiteindelijk in VGP Park Tallinn (Estland) – 1 gebouw van 12.789 m² die vervolgens in 2012 verkocht werd als deel van de VGP Estonia transactie.

Voor rekening van de geassocieerde ondernemingen werden er tijdens het jaar 3 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 18.828 m². Het aantal afgewerkte projecten onder beheer steeg hierdoor tot een totaal van 55, wat een verhuurbare oppervlakte van 601.217 m² vertegenwoordigt.

Eind december 2012 was VGP 2 projecten aan het ontwikkelen voor haar geassocieerde ondernemingen, voor een totaal verhuurbare oppervlakte van 15.280 m².

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Investerings in geassocieerde deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de aanzienlijke invloed begint tot de datum waarop deze eindigt. Wanneer het aandeel van VGP in het verlies de boekwaarde van de geassocieerde deelneming overschrijdt, wordt de boekwaarde herleid tot nul en worden verdere verliezen niet meer in rekening gebracht, uitgezonderd in de mate waarin de onderneming feitelijke- of contractuele verplichtingen heeft aangegaan met betrekking tot deze geassocieerde deelneming

De deelneming in geassocieerde ondernemingen vertoont een negatief bedrag van € 0,5 miljoen per 31 december 2012 vergeleken met een positief bedrag van € 1,0 miljoen per 31 december 2011. De Vennootschap heeft er voor gekozen om deze negatieve balans als dusdanig uit te drukken in de balans en deze niet aan te passen naar nul. De Vennootschap is van mening dat deze voorstelling een nauwkeuriger beeld geeft van de potentiële risico's verbonden met de geassocieerde ondernemingen en dat deze voorstelling ook een betere weerspiegeling is van het engagement en ondersteuning van VGP ten overstaan van de geassocieerde ondernemingen.

ANDERE LANGLOPENDE VORDERINGEN

Andere langlopende vorderingen betreffen leningen die toegekend werden aan geassocieerde ondernemingen waarvoor VGP een marktconforme interest aanrekent. De leningen worden proportioneel aan het respectievelijke belang van de aandeelhouders in de geassocieerde ondernemingen, toegekend.

Per eind december 2012 werden er voor een totaal van € 45,7 miljoen leningen toegekend aan de geassocieerde ondernemingen.

TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA

Het totaal van de vlottende activa heeft betrekking op de handels- en overige vorderingen alsook de geldmiddelen en kas-equivalenten van de Groep.

De handels- en overige vorderingen bleven relatief stabiel met een marginale daling van € 9,1 miljoen op het einde van 2011 tot € 9,0 per einde 2012.

De handels- en overige vorderingen omvatten een bijkomend bedrag dat VGP nog moet ontvangen voor 2 gebouwen die op dit ogenblik in aanbouw zijn en op voorwaarde dat deze gebouwen verhuurd zijn voor 90%. De netto kasinstroom van deze transactie bedraagt € 5,2 miljoen (80% van € 6,5 miljoen). Er wordt verwacht dat dit bedrag in de loop van 2013 zal ontvangen worden

De liquide middelen stegen van € 16,3 miljoen per 31 december 2011 tot € 19,1 miljoen per 31 december 2012. Deze liquide middelen zullen in 2013 aangewend worden om bijkomende grondstukken te verwerven en de ontwikkelingspijline verder te financieren.

EIGEN VERMOGEN

Tijdens 2012 keerde VGP een bijkomende € 15,1 miljoen kapitaalvermindering uit in geld. De impact van de kapitaalvermindering op het maatschappelijk aandelenkapitaal van de onderneming en het geconsolideerde kapitaal werd opgenomen via de kapitaalreserve in de mutatietafel van het eigen vermogen.

Tot op het ogenblik dat het maatschappelijk aandelenkapitaal gelijk is aan het geconsolideerde (IFRS) aandelenkapitaal worden de bedragen van de kapitaalverminderingen in eerste instantie afgezet tegen de kapitaalreserve en hebben dus bijgevolg geen impact op het geconsolideerd aandelenkapitaal maar worden via de geconsolideerde reserves afgeboekt.

De 31 december 2011 cijfers werden op een vergelijkbare basis aangepast.

LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

De langlopende verplichtingen omvatten de langlopende financiële schulden (bank- en financiële instrumenten) en de overige verplichtingen en belastinglatenties.

Per 31 december 2012 bedroegen de financiële schulden € 16,2 miljoen vergeleken met € 15,2 miljoen (voor herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop) per 31 december 2011.

De langlopende financiële schulden per 31 december 2012 bestonden uitsluitend uit bankschulden. Dit was ook zo het geval per 31 december 2011.

¹ Voor de berekening van de vergelijkbare basis werden de 31 december 2011 cijfers zodanig aangepast, dat impact van de verkoop van VGP CZ I en VGP CZ II die plaatsvonden in 2011 alsook de impact op de pro rata winst- en verliesrekening van de verkochte Estse activa door VGP Estonia die plaatsvond in mei 2012, werden uitgesloten.

INFORMATIE OVER HET AANDEEL

NOTERING VAN HET AANDEEL

NYSE Euronext Brussels
Main Market van Praag

VGP aandeel VGP ISIN BE0003878957
VGP VVPR-strip VGPS ISIN BE0005621926

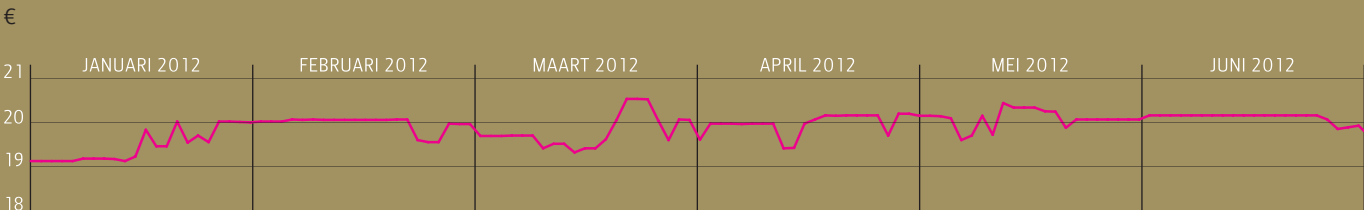
Beurskapitalisatie 31 dec-12	365.528.594 €
Hoogste kapitalisatie	380.952.525 €
Laagste kapitalisatie	352.892.120 €
Koers 31 dec-11	18,99 €
Koers 31 dec-12	19,67 €

AANDEELHOUDERSCHAP

Op 31 december 2012 werd het maatschappelijk kapitaal van VGP vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen.

Het aandeelhouderschap per 31 december 2012 zag er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	PERCENTAGE T.O.V. TOTAAL AANTAL AANDELEN
VM Invest NV	5.159.434	27,76%
Dhr. Bart Van Malderen	3.545.250	19,08%
Sub-totaal Bart Van Malderen Groep	8.704.684	46,84%
Little Rock SA	4.699.187	25,29%
Dhr. Jan Van Geet	8.565	0,05%
Sub-totaal Jan Van Geet Groep	4.707.752	25,33%
Alsgard SA	2.349.593	12,64%
Dhr. Jan Prochazka	60.321	0,32%
Sub-totaal Jan Prochazka Groep	2.409.914	12,97%
Comm. VA VGP MISV	929.153	5,00%
Vadebo France NV	655.738	3,53%
Publiek	1.175.809	6,33%
TOTAAL	18.583.050	100,00%



VM Invest NV is een onderneming gecontroleerd door Dhr. Bart Van Malderen.
Little Rock SA is een onderneming gecontroleerd door Dhr. Jan Van Geet.
Alsgard SA is een onderneming gecontroleerd door Dhr. Jan Prochazka.
Comm VA VGP MISV is een onderneming gecontroleerd door Dhr. Bart Van Malderen en Dhr. Jan Van Geet.
VM Invest NV, Dhr. Bart Van Malderen, Comm VA VGP MISV, Little Rock SA, Dhr. Jan Van Geet, Alsgard SA en Dhr. Jan Prochazka handelen in onderling overleg met betrekking tot het bezit, de verwerving of de overdracht van effecten.
Vadebo France NV is een onderneming gecontroleerd door Mevr. Griet Van Malderen.

Er zijn geen specifieke categorieën van aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem. Conform de artikelen 480 tot en met 482 van het Wetboek van Vennootschappen, kan de vennootschap, mits naleving van de voorwaarden gesteld voor statutenwijziging, overgaan tot de creatie van aandelen zonder stemrecht.
Alle aandelen zijn vrij overdraagbaar.

TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur is bevoegd om het kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen, door inbreng in geld of in natura, door omzetting van reserves, met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen, zonder dat het gecumuleerde bedrag van deze verhogingen een totaal bedrag van € 100 miljoen overschrijdt, conform het Wetboek van Vennootschappen en de statuten.
Deze machtiging is geldig tot 1 juni 2016.

LIQUIDITEIT VAN HET AANDEEL

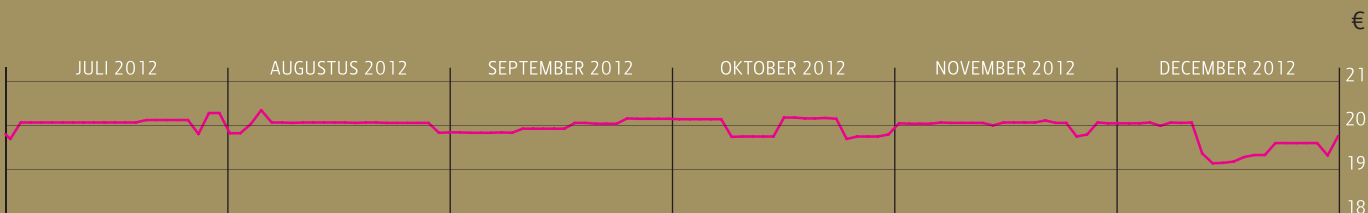
Om haar liquiditeit te verbeteren heeft VGP NV een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met KBC Bank.
Deze overeenkomst zorgt voor een hogere liquiditeit van het aandeel. Dit zal een voordeel zijn in de toekomst aangezien een goede liquiditeit de uitgifte van nieuwe aandelen vereenvoudigt.

UITKERING AAN DE AANDELHOUDERS

Om de kapitaalstructuur van de Vennootschap te optimaliseren besliste de Raad van Bestuur om een Buitengewone Algemene Vergadering samen te roepen op 11 mei 2012 om een kapitaalsvermindering van € 15.052.270.50 (€ 0,81 per aandeel) in geld te laten goedkeuren. De uitbetaling van de kapitaalsvermindering vond plaats op 6 augustus 2012.

FINANCIËLE KALENDER

Business update eerste kwartaal 2013	10 mei 2013
Jaarlijkse Algemene Vergadering	10 mei 2013
Bekendmaking halfjaarresultaten 2013	26 augustus 2013
Business update derde kwartaal 2013	14 november 2013





VOORUITZICHTEN 2013

Tijdens 2012 verwezenlijkte VGP de gedeeltelijke of volledige verkoop van de meeste van haar inkomsten genererende activa. De opbrengst van deze verkopen werd voornamelijk aangewend door VGP om haar landbank verder uit te breiden in Tsjechië en nog belangrijker om nieuwe landpercelen te securiseren in de nieuwe Duitse markt. Deze nieuwe grondstukken zouden in de volgende 12 tot 18 maanden bijkomende ontwikkelingswinsten en huurinkomsten moeten beginnen genereren.

VGP is van mening dat het goed geplaatst is om nieuwe ontwikkelingscyclus aan te vangen die aanzienlijke ontwikkelingswinsten zou moeten genereren tijdens de volgende jaren.







RAAD VAN BESTUUR

SITUATIE PER 31 DECEMBER 2012

	NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT
Voorzitter	Marek Šebesták	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2015
CEO	Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan van Geet	2008	Uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2013
Bestuurders	VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2007	Niet-uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2013
	Alexander Saverys	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2015
	Rijo Advies BVBA vertegenwoordigd door Jos Thys	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2015

MAREK ŠEBESTÁK (*1954)

Marek Šebesták is oprichter en vroegere Voorzitter van BBDO-Czech Republic, één van de vooraanstaande internationale reclame- en communicatie bureaus.

JAN VAN GEET (*1971)

Jan Van Geet is de oprichter van VGP. Hij is belast met de algemene dagelijkse, als- ook strategische directieverantwoorde- lijkheden van de Groep. Hij begon in 1993 in de Tsjechische Republiek als directeur van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpartikelen. Vanaf 1999 werkte hij samen met en vertegen- woordigde hij WDP in de Tsjechische Republiek. WDP is een Belgisch vastgoed- fonds met verscheidene projecten in de Tsjechische Republiek.

BART VAN MALDEREN (*1966)

Tijdens zijn carrière was Bart Van Malderen actief bij het bestuur en uitbouw van Ontex, een leidinggevende Europese producent van hygiënische wegwerpartikelen. In 1996 werd hij er CEO. Van 2003 tot mid juli 2007 was hij Voorzitter van de raad van bestuur van Ontex.

ALEXANDER SAVERYS (*1978)

Na zijn studies in de rechten (KU Leuven) en zijn MBA in Berlijn richtte Alexander Saverys de rederij Delphis NV op in 2004 waar hij de functie van CEO bekleedt. Del- phis legt zich toe op intra-Europese con- tainer- en intermodale deur aan deur dien- sten. Hij is ook bestuurder bij CMB. Delphis kocht in 2006 Team Lines, de tweede groot- ste container (met feeders) operator, die een netwerk uitbaat gaande van Spanje tot Sint-Petersburg met een duidelijke focus op de Baltische Zee. Team Lines/Delphis beheren een vloot van 62 schepen.

JOS THYS (*1962)

Jos Thys behaalde een masterdiploma in Toegeaste Economische Wetenschap- pen aan de Universiteit Antwerpen (UFSIA). Hij verstrekt adviezen aan familiale ondernemingen waar hij voor- namlijk adviseert over strategische en structureringsonderwerpen. Hij ver- strekt ook advies betreffende de imple- mentatie van Corporate Governance bij ondernemingen en non-profit organisa- ties. Jos Thys had voorheen een lange carrière in corporate- en investment banking bij Paribas, Artesia en Dexia.

UITVOEREND MANAGEMENT

SITUATIE PER 31 DECEMBER 2012

Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet	Chief Executive Officer
Jan Procházka	Chief Operating Officer
Dirk Stoop BVBA, vertegenwoordigd door Dirk Stoop	Chief Financial Officer



JAN VAN GEET

(*1971) Jan Van Geet is de oprichter van VGP. Hij is belast met de algemene dagelijkse, alsook strategische directieverantwoordelijkheden van de Groep. Hij begon in 1993 in de Tsjechische Republiek als directeur van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpartikelen. Vanaf 1999 werkte hij samen met en vertegenwoordigde hij WDP in de Tsjechische Republiek. WDP is een Belgisch vastgoedfonds met verscheidene projecten in de Tsjechische Republiek.



JAN PROCHÁZKA

(*1964) Jan Procházka is burgerlijk ingenieur en architect, trad tot het team van de Groep toe in 2002. Hij is verantwoordelijk voor de technische ontwerpen en de uitvoering van de contracten. Voordien was Jan gedelegeerd bestuurder van Dvořák, een aannemingsbedrijf voor burgerlijke bouwkunde, destijds een van de belangrijke spelers op de Tsjechische markt. Bekende projecten onder zijn leiding waren de luchthaventerminal Sever 1 in Praag, de cargoterminal, alsook de hoofdzetel van Česká Spořitelna.



DIRK STOOP

(*1961) Dirk Stoop trad in 2007 bij VGP in dienst. Hij is verantwoordelijk voor alle financiële aangelegenheden, d.w.z. financiële planning, controle, prognoses, financiële middelen, belastingen en verzekeringen voor alle landen waar de Groep actief is/zal zijn, alsook voor de relaties met de investeerders. Dirk werkte gedurende 5 jaar bij Ontex als treasurer van de Groep, waar hij ook verantwoordelijk was voor belasting- en verzekeringskwesties. Voordien werkte hij bij Chep Europe in London als Treasurer Europe, South America & Asia. Dirk Stoop behaalde een master diploma in Financiële & Economische Wetenschappen aan de VLEKHO in België.

PORTEFEUILLE

PORTEFEUILLE I.

In volle eigendom van VGP

1. VGP Park Tuchoměřice
2. VGP Park Hrádek nad Nisou
3. VGP Park Brno
4. VGP Park Plzeň
5. VGP Park Ústí nad Labem
6. VGP Park Kekava
7. VGP Park Győr
8. VGP Park Malacky
9. VGP Park Timisoara

IN AANBOUW – EIGEN PORTEFEUILLE

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – EIGEN PORTEFEUILLE

PORTEFEUILLE II.

VGP CZ I. (Geassocieerde Portefeuille)

10. Green Tower Praag – West
11. Blue Park Praag – Oost
12. Green Park Praag – Oost
13. VGP Park Horní Počernice
14. VGP Park Turnov Vesecko
15. VGP Park Turnov Příšovice

IN AANBOUW – VGP CZ I

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – VGP CZ I

PORTEFEUILLE III.

VGP CZ II. (Geassocieerde Portefeuille)

16. VGP Park Liberec I., VGP Park Liberec II.
17. VGP Park Nýřany – Plzeň
18. VGP Park Hradec Králové
19. VGP Park Olomouc
20. VGP Park Mladá Boleslav
21. VGP Park Předlice

IN AANBOUW – VGP CZ II

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – VGP CZ II

PORTEFEUILLE IV.

VGP CZ IV. (Geassocieerde Portefeuille)

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – VGP CZ IV



PORTEFEUILLE

PROJECTEN IN VOLLE EIGENDOM VAN VGP

VGP PARK HRÁDEK NAD NISOU
VGP PARK GYŐR
VGP PARK MALACKY

IN AANBOUW – EIGEN PORTEFEUILLE

VGP PARK	ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (m²)
VGP Park Tuchoměřice	VGP CZ III., a.s.	Tsjechische Republiek	14.270	6.471
VGP Park Brno	VGP CZ V., a.s.	Tsjechische Republiek	41.024	21.717
VGP Park Hrádek nad Nisou	VGP CZ VI., a.s.	Tsjechische Republiek	43.812	18.550
VGP Park Malacky	VGP Slovakia a.s.	Slovakije	35.999	14.747
VGP Park Timisoara	VGP Romania S.R.L.	Roemenië	24.151	10.000
TOTAAL			159.256	71.485

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – EIGEN PORTEFEUILLE

VGP PARK	ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (m²)
VGP Park Tuchoměřice	VGP CZ III., a.s.	Tsjechische Republiek	44.431	20.140
VGP Park Brno	VGP CZ V., a.s.	Tsjechische Republiek	22.950	12.149
VGP Park Ústí nad Labem	VGP CZ VII., a.s.	Tsjechische Republiek	168.279	55.200
VGP Park Plzeň	VGP CZ VIII., a.s.	Tsjechische Republiek	92.354	42.577
VGP Park Kekava	VGP Latvia s.i.a.	Letland	83.173	34.400
VGP Park Győr	VGP Park Győr Kft	Hongarije	26.639	10.330
VGP Park Malacky	VGP Slovakia a.s.	Slovakije	152.994	61.200
VGP Park Timisoara	VGP Romania S.R.L.	Roemenië	169.057	70.000
TOTAAL			715.447	285.856



VGP PARK TUCHOMĚŘICE

Praag – West, Tsjechische Republiek

huurder Caamano CZ, Gecko International

verhuurbare opp. (m²) GEBOUW A – 6.470

gebouwd In aanbouw

VGP PARK HRÁDEK NAD NISOU

Hrádek nad Nisou, Tsjechische Republiek

huurder Drylock Technologies

verhuurbare opp. (m²) 39.393 (2 gebouwen)

gebouwd 2011–2012 / In aanbouw (18.550 m²)



VGP PARK BRNO

Rajhrad, Tsjechische Republiek

huurder Hartmann-Rico

verhuurbare opp. (m²) 21.717 (2 gebouwen)

gebouwd In aanbouw

VGP PARK MALACKY

Malacky, Slovakije

huurder Benteler Automobiltechnik

verhuurbare opp. (m²) 14,863

gebouwd 2009





VGP PARK MALACKY GEBOUW C

Malacky, Slovakije

verhuurbare opp. (m²) 14,747 m²

gebouwd In aanbouw

VGP PARK TIMISOARA GEBOUW B

Timisoara, Roemenië

huurder CSC Etichette

verhuurbare opp. (m²) 10.000

gebouwd In aanbouw



VGP PARK GYŐR GEBOUW A

Győr, Hongarije

huurder HL Display, Szemerey Transport, Skiny

verhuurbare opp. (m²) 20,275

gebouwd 2009

VGP PARK GYŐR GEBOUW B1

Győr, Hongarije

huurder Lear Corporation Hungary Kft

verhuurbare opp. (m²) 11,243

gebouwd 2012





VGP PARK GYŐR

GEBOUW C

Győr, Hongarije

huurder	Dana Hungary Kft
verhuurbare opp. (m²)	6,154
gebouwd	2011

PORTEFEUILLE II.

VGP CZ I – PORTEFEUILLE (GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN)

GREEN TOWER PRAAG – WEST
 BLUE PARK PRAAG – OOST
 GREEN PARK PRAAG – OOST
 VGP PARK HORNÍ POČERNICE
 VGP PARK TURNOV VESECKO
 VGP PARK TURNOV PŘÍŠOVICE

IN AANBOUW – VGP CZ I

VGP PARK	ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m ²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP Park Horní Počernice	VGP Park Horní Počernice, a.s.	Tsjechische Republiek	12.222	6.320
TOTAAL			12.222	6.320

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – VGP CZ I

VGP PARK	ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m ²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP Park Horní Počernice	VGP Park Horní Počernice, a.s.	Tsjechische Republiek	74.460	27.928
VGP Park Turnov Příšovice	VGP Park Příšovice, a.s.	Tsjechische Republiek	4.856	3.500
TOTAAL			79.316	31.428



BLUE PARK

Praag 9, Tsjechische Republiek

huurder	Activa
verhuurbare opp. (m²)	10.200
gebouwd	2003 / 2005 / 2008

GREEN PARK

Praag 9, Tsjechische Republiek

huurder	Logistic Services Group, ASTRON studio, Activa
verhuurbare opp. (m²)	17.096
gebouwd	2005



GREEN TOWER

Praag 5, Tsjechische Republiek

huurder	Mountfield, ABRA Software, MK, CompuGroup CZ a SK
verhuurbare opp. (m²)	3.560
gebouwd	2005

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW I1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Sikla Bohemia, RM GASTRO CZ, Václav Čížek, Whitesoft
verhuurbare opp. (m²)	6.400
gebouwd	2006





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW I2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	GASTROSTELLA GROUP
verhuurbare opp. (m²)	4.379
gebouwd	2006

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW B2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Lekkerland Česka republika
verhuurbare opp. (m²)	15.430
gebouwd	2006



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW J

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	SATREMA Int.
verhuurbare opp. (m²)	2.240
gebouwd	2007

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW H1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	PetCenter CZ
verhuurbare opp. (m²)	8.279
gebouwd	2007





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW D1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Sécheron Tchequie, spol. s r.o.,
EUROLIDOVKA s.r.o., u & we Advertising,
spol. s.r.o., Transforwarding, a.s.,
V-PODLAHY, s.r.o, Fresenius Kabi s.r.o.,
CWS-boco Česká republika s.r.o.,
Vink – Plasty s.r.o, Conkline a.s.,
Pivovar Protivín, a.s.

verhuurbare opp. (m²) 28.847

gebouwd 2007–2008

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW H2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Alza CZ, NILFISK-ADVANCES, FRANKE

verhuurbare opp. (m²) 7.660

gebouwd 2007



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW 13/14

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Dandeli Havelland Foods, Strom Praha,
Česká pošta

verhuurbare opp. (m²) 8.257

gebouwd 2008

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW B3

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder WAVIN Ekoplastik

verhuurbare opp. (m²) 13.551

gebouwd 2007





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW C2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Penny Market

verhuurbare opp. (m²) 9.889

gebouwd 2007

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW B1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder LKY Logistics CZ, Levné knihy,
Continental Automotive

verhuurbare opp. (m²) 12.903

gebouwd 2007



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW C1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder DSV Road

verhuurbare opp. (m²) 11.623

gebouwd 2007

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW C3

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Coca-Cola HBC Czech Republic

verhuurbare opp. (m²) 10.877

gebouwd 2008





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW C4

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Océ Česká republika
verhuurbare opp. (m²)	9.517
gebouwd	2008

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW F

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	PNS, Mediaservis
verhuurbare opp. (m²)	26.196
gebouwd	2008



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW E

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Alza CZ
verhuurbare opp. (m²)	9.559
gebouwd	2008

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW D2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Tuplex CZ, OK-Color, BASF stavební hmoty ČR, Mail Step, Den Braven Czech and Slovak, Internet Mall
verhuurbare opp. (m²)	28.440
gebouwd	2008





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW I.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Bella Bohemia, Askino
verhuurbare opp. (m²)	4.523
gebouwd	2009

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW II.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Medial spol., Alito, Tiskové a obálkovací centrum, Dexion
verhuurbare opp. (m²)	6.456
gebouwd	2009



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW III.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	FERRATT INTERNATIONAL CZECH
verhuurbare opp. (m²)	3.709
gebouwd	2010

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW IV.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	G.Gühning – dřevěné obaly, RTR – TRANSPORT A LOGISTIKA
verhuurbare opp. (m²)	8.974
gebouwd	2010





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW V.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder MD Logistika, Datart International

verhuurbare opp. (m²) 52.121

gebouwd 2009

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW VI.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Com-Pakt Invest

verhuurbare opp. (m²) 2.115

gebouwd 2011



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW B4

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Landgard květiny & rostliny,
Asko – nábytek, Penny Market

verhuurbare opp. (m²) 15.012

gebouwd 2008

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW K

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Skanska

verhuurbare opp. (m²) 4.465

gebouwd 2010





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Whitesoft s.r.o., VGP industriální stavby s.r.o., Diamant Spa s.r.o., KUKA Roboter CEE GmbH, organizační složka, Rejlek Jan, Ardo Mochov s.r.o., IDEAL elektro CZ, s.r.o., Cargotec Czech Republic s.r.o., NACHI Europe GmbH, organizační složka, Barešová Eva; Synventive Molding Solutions s.r.o., REFLEX CZ, s.r.o., LOVATO spol. s r.o., HORNBACH BAUMARKT CS spol. s r.o., NOARK Electric Europe s.r.o. , REXEL GROUP s.r.o., Internet Mall, a.s., PROFA MANAGMENT s.r.o., BITO skladovací technika CZ s.r.o.
---------	--

verhuurbare opp. (m²)	5.071
gebouwd	2008

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Loomis Czech Republic
verhuurbare opp. (m²)	5.317
gebouwd	2011

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A3

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Gumex spol, Brilon CZ, Timbeum SE
verhuurbare opp. (m²)	6.320
gebouwd	In aanbouw / gedeeltelijk opgeleverd





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A4

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Bell Technology spol. s.r.o.,quick-mix k.s., JPLUS, s.r.o.
---------	---

verhuurbare opp. (m²)	3.092
-----------------------	-------

gebouwd	2012
---------	------

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A5

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	OFA s.r.o.
---------	------------

verhuurbare opp. (m²)	2.681
-----------------------	-------

gebouwd	2012
---------	------



VGP PARK PŘÍŠOVICE GEBOUW A

Příšovice, Tsjechische Republiek

huurder	Grupo Antolin Turnov, Aries Data
---------	----------------------------------

verhuurbare opp. (m²)	10.334
-----------------------	--------

gebouwd	2008
---------	------

VGP PARK TURNOV GEBOUW ONTEX

Industrial zone Vesecko – Turnov, Tsjechische Republiek

huurder	Ontex CZ
---------	----------

verhuurbare opp. (m²)	25.213
-----------------------	--------

gebouwd	2007 / 2012
---------	-------------



PORTEFEUILLE III.

VGP CZ II – PORTEFEUILLE (GEASSOCIEERDE ONDERNEMING)

VGP PARK LIBEREC I., VGP PARK LIBEREC II.
 VGP PARK NÝŘANY – PLZEŇ
 VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ
 VGP PARK OLOMOUC
 VGP PARK MLADÁ BOLESLAV
 VGP PARK PŘEDLICE

IN AANBOUW – VGP CZ II

VGP PARK	ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (m²)
VGP Park Nýřany	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	19.878	8.961
TOTAAL			19.878	8.961

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – VGP CZ II

VGP PARK	ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (m²)
VGP Park Mladá Boleslav	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	50.906	24.430
VGP Park Hradec Králove	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	13.046	4.870
VGP Park Liberec	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	40.261	24.000
TOTAAL			104.213	53.300



VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H1

Industrial zone Liberec – Noord, Tsjechische Republiek

huurder PEKM Kabeltechnik

verhuurbare opp. (m²) 10.624

gebouwd 2008

VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H2

Industrial zone Liberec – Noord, Tsjechische Republiek

huurder GRUPO ANTOLIN BOHEMIA

verhuurbare opp. (m²) 22.562

gebouwd 2008



VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H3

Industrial zone Liberec – Noord, Tsjechische Republiek

huurder LICON HEAT

verhuurbare opp. (m²) 9.870

gebouwd 2009

VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H4

Industrial zone Liberec - Noord. Tsjechische Republiek

huurder TI Group Automotive System

verhuurbare opp. (m²) 6.089

gebouwd 2011





VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H5

Industrial zone Liberec – Noord, Tsjechische Republiek

<i>huurder</i>	KNORR - BREMSE Systémy pro užitková vozidla
<i>verhuurbare opp. (m²)</i>	20.115
<i>gebouwd</i>	2009–2011

VGP PARK LIBEREC II. GEBOUW H0

Industrial zone Liberec – South, Tsjechische Republiek

<i>huurder</i>	Magna Exteriors & Interiors (Bohemia)
<i>verhuurbare opp. (m²)</i>	5.028
<i>gebouwd</i>	2004–2006



VGP PARK NÝŘANY GEBOUW A2

Industrial zone Nýřany, Tsjechische Republiek

<i>huurder</i>	Penny Market
<i>verhuurbare opp. (m²)</i>	13.014
<i>gebouwd</i>	2011

VGP PARK NÝŘANY GEBOUW A4

Industrial zone Nýřany, Tsjechische Republiek

<i>huurder</i>	Pebal
<i>verhuurbare opp. (m²)</i>	6.661
<i>gebouwd</i>	2009





VGP PARK NÝŘANY GEBOUW B 1

Industrial zone Nýřany, Tsjechische Republiek

huurder Ranpak, WashTec Cleaning Technology

verhuurbare opp. (m²) 10.186

gebouwd 2007–2008

VGP PARK NÝŘANY GEBOUW C 1

Industrial zone Nýřany, Tsjechische Republiek

huurder DHL Solutions

verhuurbare opp. (m²) 5.482

gebouwd 2010



VGP PARK OLOMOUC GEBOUW C

Olomouc – Nemilany, Tsjechische Republiek

huurder Activa, V-Podlahy, EGT Express CZ

verhuurbare opp. (m²) 9.957

gebouwd 2009–2010

VGP PARK OLOMOUC GEBOUW B / D

Olomouc – Nemilany, Tsjechische Republiek

huurder PPL CZ

verhuurbare opp. (m²) 9.144

gebouwd 2008





VGP PARK OLOMOUC GEBOUW A

Olomouc – Nemilany, Tsjechische Republiek

huurder Trost Auto. Service Technik. Skoma Lux.
RTR_Transport a Logistika

verhuurbare opp. (m²) 7.274

gebouwd 2009

VGP PARK OLOMOUC GEBOUW E

Olomouc – Nemilany, Tsjechische Republiek

huurder Raben-Logistik

verhuurbare opp. (m²) 8.695

gebouwd 2011



VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ GEBOUW H1

Dobřenice, Tsjechische Republiek

huurder Excelsior Packaging Group

verhuurbare opp. (m²) 10.458

gebouwd 2009

VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ GEBOUW H3

Dobřenice, Tsjechische Republiek

huurder Damco Czech Republic

verhuurbare opp. (m²) 13.142

gebouwd 2010





VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ GEBOUW H4

Dobřenice, Tsjechische Republiek

huurder	Vetro Plus
verhuurbare opp. (m²)	13.447
gebouwd	2008

VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ GEBOUW H5

Dobřenice, Tsjechische Republiek

huurder	Den Braven Czech & Slovak
verhuurbare opp. (m²)	7.655
gebouwd	2011



VGP PARK MLADÁ BOLESLAV GEBOUW A

Industrial zone Mladá Boleslav, Tsjechische Republiek

huurder	HP Pelzer, YAPP Automotive Parts Co.
verhuurbare opp. (m²)	15.740
gebouwd	2009

VGP PARK PŘEDLICE GEBOUW A

Ústí nad Labem, Tsjechische Republiek

huurder	Activa
verhuurbare opp. (m²)	581
gebouwd	2009





VGP PARK PŘEDLICE GEBOUW B

Ústí nad Labem, Tsjechische Republiek

huurder	Bohemia Cargo
verhuurbare opp. (m²)	1.502
gebouwd	2009

PORTEFEUILLE IV.

VGP CZ IV – PORTEFEUILLE (GEASSOCIEERDE ONDERNEMING)

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – VGP CZ IV

VGP PARK	ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m ²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP Park Horní Počernice	VGP CZ IV., a.s.	Tsjechische Republiek	165.835	47.656
TOTAAL			165.835	47.656

FINANCIEEL OVERZICHT VGP NV

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

INHOUD

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	76
TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	81
INFORMATIE OVER DE MOEDERMAATSCHAPPIJ	114
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	116

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	TOELICHTING	2012	2011
Bruto huuropbrengsten	3. 1.	3.071	14.446
Doorgerekende huurlasten	3. 2.	1.439	5.217
Door te rekenen huurlasten	3. 3.	(1.500)	(4.388)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	3. 4.	(388)	(1.345)
Netto huurresultaat		2.622	13.930
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen		12.057	7.541
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen		290	(4.408)
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	3. 5.	12.347	3.133
Vastgoedresultaat		14.969	17.063
Administratieve kosten	3.6.	(3.996)	(2.096)
Andere opbrengsten	3. 7.	2.836	1.200
Andere kosten	3. 8.	(865)	(805)
Operationeel resultaat		12.944	15.362
Financiële opbrengsten	3. 9.	3.456	4.060
Financiële kosten	3. 9.	(554)	(5.797)
Financieel resultaat		2.902	(1.737)
Resultaat vóór belastingen		15.846	13.625
Belastingen	3. 10.	(2.652)	(1.532)
Resultaat na belastingen (geconsolideerde ondernemingen)		13.194	12.093
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	3. 11.	(1.615)	844
Netto resultaat		11.579	12.937

RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	TOELICHTING	2012	2011
Gewone netto resultaat per aandeel	3. 12.	0,62	0,70
Verwaterde netto resultaat per aandeel	3. 12.	0,62	0,70

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Voor vergelijkingsdoeleinden werden de netto operationele kosten (bestaande uit de administratieve kosten, andere opbrengsten en andere kosten) per 31 december 2011 aangepast om de verandering van het VGP business model te weerspiegelen. Tijdens 2011 wijzigde VGP haar business model van een louter ontwikkel- en houdstrategie naar een strategie waar er een grotere nadruk wordt gelegd op de ontwikkelingsactiviteiten en van mogelijke verkopen van inkomen genererende activa.. De verandering van het business model resulteert in hogere vastgoedbeheersvergoedingen en een hoger administratief kostenprofiel.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT <i>(in duizend €)</i>	2012	2011
Netto resultaat	11.579	12.937
Andere elementen van het resultaat		
Kasstroomafdekkingen	—	5.409
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat	—	(1.028)
Andere elementen van het resultaat na belastingen (opgenomen in het eigen vermogen)	—	4.381
		—
Volledig perioderesultaat	11.579	17.318
Toerekenbaar aan:		
de Groep	11.579	17.318
Minderheidsbelangen van derden	—	—

GECONSOLIDEERDE BALANS

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

ACTIVA (in duizend €)	TOELICHTING	2012	2011
Immateriële activa	4. 1.	58	43
Vastgoedbeleggingen	4. 2.	101.629	71.643
Andere materiële vaste activa	4. 1.	241	278
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	4. 3.	(545)	965
Andere langlopende vorderingen	4. 4.	45.758	45.313
Uitgestelde belastingvorderingen	3. 10.	79	243
Totaal vaste activa		147.220	118.485
Handels- en andere vorderingen	4. 5.	9.037	9.138
Geldmiddelen en kasequivalenten	4. 6.	19.123	16.326
Groepen activa aangehouden voor verkoop	4. 7.	—	33.944
Totaal vlottende activa		28.160	59.408
TOTAAL ACTIVA		175.380	177.893

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)	TOELICHTING	2012	2011
Kapitaal	4. 8.	62.251	62.251
Overgedragen resultaten		88.940	92.415
Overige reserves	4. 9.	69	69
Eigen vermogen		151.260	154.735
Langlopende financiële schulden	4. 10.	3.916	4.160
Andere langlopende financiële schulden		—	—
Andere langlopende verplichtingen	4. 11.	951	28
Uitgestelde belastingvorderingen	3. 10.	3.358	1.520
Totaal langlopende verplichtingen		8.225	5.708
Kortlopende financiële schulden	4. 10.	12.242	4.692
Andere kortlopende financiële verplichtingen		—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	4. 12.	3.653	5.724
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	4. 7.	—	7.034
Totaal kortlopende verplichtingen		15.895	17.450
Totaal verplichtingen		24.120	23.158
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		175.380	177.893

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde balans.

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	STATUTAIR AANDELEN KAPITAAL	KAPITAAL- RESERVE ¹	IFRS AANDELEN KAPITAAL	RESERVES	OVERIGE RESERVES		TOTAAL EIGEN VERMOGEN
					UITGIFTE- PREMIE	AFDEKKINGS- RESERVE	
Saldo per 1 januari 2011	175.361	(113.110)	62.251	119.431	69	(5.409)	176.342
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	12.937	—	—	12.937
Effect van verkopen	—	—	—	—	—	5.409	5.409
Volledig perioderesultaat	—	—	—	12.937	—	5.409	18.346
Dividenden	—	—	—	—	—	—	—
Uitkering kapitaal	(39.953)	39.953	—	(39.953)	—	—	(39.953)
Saldo per 31 december 2011	135.408	(73.157)	62.251	92.415	69	—	154.735
Saldo per 1 januari 2012	135.408	(73.157)	62.251	92.415	69	—	154.735
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	11.579	—	—	11.579
Effect van verkopen	—	—	—	—	—	—	—
Volledig perioderesultaat	—	—	—	11.579	—	—	11.579
Dividenden	—	—	—	—	—	—	—
Uitkering kapitaal	(15.052)	15.052	—	(15.052)	—	—	(15.052)
Saldo per 31 december 2012	120.356	(58.105)	62.251	88.940	69	—	151.260

¹ 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.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	2012	2011
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	15.846	13.625
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	139	164
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(12.057)	(7.541)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	(290)	4.408
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	400	—
Netto betaalde / (ontvangen) rente	(2.733)	3.508
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	1.305	14.164
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(227)	(12.443)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	(3.635)	1.194
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(2.556)	2.915
Netto betaalde / (ontvangen) rente	2.733	(3.508)
Betaalde winstbelastingen	(219)	(119)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(43)	(712)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochteronderneming	8.671	153.777
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	24.252	1.512
Aankoop van dochterondernemingen	(1.807)	—
(Opname) / Terugbetalingen van leningen - geassocieerde ondernemingen	1.811	—
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(13.934)	(47.721)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	18.994	107.568
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden	—	—
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen /(terugbetaling kapitaal)	(15.052)	(39.954)
Opname van leningen	8.010	18.005
Terugbetalingen van leningen	(9.186)	(73.721)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	(16.228)	(95.670)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(6)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	2.723	11.180
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	16.326	5.341
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	74	(195)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	19.123	16.326
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	2.723	11.180

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van dit overzicht.

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

1 / OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE BELEIDSLIJNEN

1.1 / VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING

VGP NV (de “onderneming”) is een naamloze vennootschap die op 6 februari 2007 naar Belgisch recht werd opgericht voor onbepaalde tijd. De maatschappelijke zetel van de onderneming is gelegen te Greenland – Burgemeester Etienne Demunterlaan 5, bus 4, 1090 Brussel en de onderneming is ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0887.216.042 (Rechtspersonenregister Brussel, België).

De Groep is een vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van semi-industrieel vastgoed. De Groep concentreert zich op strategisch gelegen terreinen in de Centraal-Europese regio die geschikt zijn voor de ontwikkeling van semi-industriële bedrijvenparken van een bepaalde omvang, met het oog op de uitbouw van een uitgebreide en goed gediversifieerde vastgoedportefeuille gelegen op toplocaties.

VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming bevat deze van de onderneming en haar dochtervennootschappen (samen verder de “Groep” genoemd). De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 5 april 2013. De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Deze bevatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties, zoals gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en de interpretaties gepubliceerd door het International Financial Interpretations Committee van het IASB, voor zover ze van toepassing zijn voor de Groep en voor zover ze toepasbaar zijn vanaf 1 januari 2012.

NIEUWE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES VAN TOEPASSING IN 2012

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in 2012:

- Aanpassing van IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Niet langer opnemen in de balans (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011)

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

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES UITGEGEVEN, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING IN 2012

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2012, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening.

- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 Informatieverschaffing over betrokkenheid in andere entiteiten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 13 Waardering van de reële waarde (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van de vaste overgangsdata 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 IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 Geconsolideerde jaarrekening, Gezamenlijke overeenkomsten en informatieverschaffing – Overgangsbepalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- 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: Inbaarheid van onderliggende activa (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 19 Personeelsbeloningen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 28 Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)

- IFRIC 20 Afschraapkosten in de productiefase van een bovengrondse mijn (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

Het management verwacht niet dat de eerste toepassing van deze standaarden en interpretaties een materiële invloed zullen hebben op de financiële positie en prestaties.

1.2 / ALGEMENE PRINCIPES

BASIS VOOR DE OPMAAK

De geconsolideerde jaarrekening 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 (duizend €), tenzij anders vermeld. Kleine afrondingsverschillen kunnen voorkomen.

CONSOLIDATIEPRINCIPES

DOCHTERONDERNEMINGEN

De geconsolideerde jaarrekening omvat de rekeningen van alle dochterondernemingen waarover de Groep zeggenschap heeft. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. Zeggenschap wordt verondersteld te bestaan wanneer de onderneming, rechtstreeks of onrechtstreeks, meer dan 50% bezit van de stemrechten verbonden met het kapitaal. Het bestaan en de effecten van potentiële stemrechten die uitoefenbaar of converteerbaar zijn, worden eveneens beschouwd bij het evalueren of de Groep zeggenschap heeft over een entiteit.

Alle intragroepsverrichtingen, -saldi, -opbrengsten en -kosten worden volledig geëlimineerd bij consolidatie. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd tenzij de verrichting aanwijzingen vertoont van een bijzondere waardevermindering van het overgedragen actief. Waar nodig worden aanpassingen aangebracht aan de rekeningen van de dochterondernemingen om hun grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming te brengen met die van de Groep.

Dochterondernemingen worden globaal geconsolideerd vanaf het moment dat de Groep de zeggenschap verwerft tot het moment dat zij de zeggenschap verliest.

Verliezen binnen een dochteronderneming worden toegevoegd aan de minderheidsbelangen, zelfs als dit een negatief saldo als gevolg kan hebben. Wijzigingen in het belang van de Groep in een dochteronderneming die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigen-vermogenstransacties.

Wanneer de Groep de zeggenschap verliest over een dochteronderneming, zal de onderneming

- De activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming van de balans verwijderen
- De boekwaarden van eventuele minderheidsbelangen van de balans verwijderen
- De geaccumuleerde wisselkoersverschillen opgenomen in het eigen vermogen van de balans verwijderen
- De reële waarde van de ontvangen vergoeding opnemen
- De reële waarde van het eventuele aangehouden belang opnemen
- De eventuele winst of verlies in resultaat opnemen
- Het aandeel van de moederonderneming in de componenten die voorheen opgenomen waren in de andere elementen van het totaalresultaat herclassificeren naar het resultaat of de overgedragen resultaten, zoals aangewezen.

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Investerings in geassocieerde deelnemingen zijn ondernemingen waarin VGP een aanzienlijke invloed uitoefent op het financieel en operationeel beleid, maar geen controle heeft. Dit wordt meestal aangetoond door het bezit van 20% tot 50% van de stemgerechtigde aandelen. In deze gevallen worden deze ondernemingen opgenomen als geassocieerde deelnemingen. De jaarrekeningen van de geassocieerde deelnemingen worden opgesteld voor hetzelfde boekjaar als dat van de moederonderneming, gebruik makend van dezelfde boekhoudprincipes. Investerings in geassocieerde deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de aanzienlijke invloed begint tot de datum waarop deze eindigt. Wanneer het aandeel van VGP in het verlies de boekwaarde van de geassocieerde deelneming overschrijdt, wordt de boekwaarde herleid tot nul en worden verdere verliezen niet meer in rekening gebracht, uitgezonderd in de mate waarin de onderneming feitelijke of contractuele verplichtingen heeft aangegaan met betrekking tot deze geassocieerde deelneming

In IAS 28 Investerings in Geassocieerde Ondernemingen wordt de verwerking van transacties met geassocieerde ondernemingen (b.v. verkoopdiensten, interest opbrengsten ...) niet behandeld. De Groep heeft ervoor gekozen om het gedeelte van haar aandeel in deze transacties niet te elimineren.

VREEMDE VALUTA

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in euro ("€"), afgerond op het dichtste duizendtal. De euro is de functionele munteenheid van alle dochterondernemingen van de Groep. De euro wordt algemeen gebruikt voor verrichtingen op de Europese vastgoedmarkt.

Verrichtingen in vreemde valuta worden omgerekend in Euro tegen de wisselkoers op datum van de verrichting. Bijgevolg worden niet-monetaire activa en verplichtingen omgerekend in Euro tegen de historische wisselkoers op datum van de verrichting. Monetaire activa en verplichtingen in een andere munteenheid dan Euro op balansdatum worden omgerekend in Euro tegen de slotkoers op balansdatum. Omrekeningsverschillen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

De volgende wisselkoersen werden gebruikt gedurende het boekjaar:

DATUM	TSJECHISCHE REPUBLIEK	SLOTKOERS
31 december 2012	CZK/EUR	25,1400
31 december 2011	CZK/EUR	25,2800

DATUM	POLEN	SLOTKOERS
31 december 2012	PLN/EUR	4,0882
31 december 2011	PLN/EUR	4,4168

DATUM	ROEMENIË	SLOTKOERS
31 december 2012	RON/EUR	4,4280
31 december 2011	RON/EUR	4,3197

DATUM	LETLAND	SLOTKOERS
31 december 2012	LVL/EUR	0,702804
31 december 2011	LVL/EUR	0,702804

DATUM	HONGARIJE	SLOTKOERS
31 december 2012	HUF/EUR	291,2900
31 december 2011	HUF/EUR	311,1300

GEBRUIK VAN SCHATTINGEN EN BEOORDELINGEN

In het kader van de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met IFRS dient het management beoordelingen, schattingen en veronderstellingen te maken die een invloed kunnen hebben op de toepassing van de grondslagen en op de gepresenteerde waarden van activa en verplichtingen, opbrengsten en kosten. De schattingen en de daarmee verbonden veronderstellingen zijn gebaseerd op de historische ervaring en verscheidene andere factoren die verondersteld worden redelijk te zijn in de bestaande omstandigheden. Dit vormt de basis voor het maken van beoordelingen omtrent de boekwaarden van activa en verplichtingen die niet onmiddellijk kunnen worden afgeleid van andere bronnen. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen.

De schattingen en de onderliggende veronderstellingen worden op een permanente basis herzien. Schattingswijzigingen worden opgenomen in de periode waarin de wijziging plaatsvindt indien de wijziging alleen invloed heeft op die periode, of in de periode waarin de wijziging plaatsvindt en in toekomstige perioden, indien de wijziging invloed heeft op beide.

De belangrijkste bron van schatting zijn de waarderingen van de vastgoedportefeuille door de onafhankelijke vastgoedexperts. De grootste onzekerheid in deze schattingen is op dit ogenblik de afwezigheid van vergelijkbare vastgoedtransacties in de markten waarin VGP actief is. Met de beperkte liquiditeit en de verminderde investeringstransactievolumes in de huidige vastgoedmarkten is het bijzonder moeilijk om op toekomstige waarderingstrends te anticiperen. Vele transacties die plaatsvinden worden gedreven vanuit een oogpunt van de verkoper die in een situatie verkeerd waardoor deze laatste verplicht is om te verkopen of vanuit een oogpunt van een koper die alleen vastgoed wenst te kopen met een substantiële korting. Dit klimaat van onzekerheid geeft aanleiding tot een grotere volatiliteit van de vastgoedprijzen. Bijgevolg is er een minder grote zekerheid omtrent de vastgoedwaarderingen met het gevolg dat de marktwaarden in de huidige marktomstandigheden snel kunnen veranderen. De schattingen gemaakt door de vastgoedexperts zijn grotendeels getemperd door het feit dat de vennootschap een aantal transacties heeft afgesloten tijdens de laatste jaren waarbij er een marktprijsreferentie werd gecreëerd voor de waardering van semi-industrieel vastgoed gelegen in Tsjechië alsook in Estland. Een andere bron van schatting zijn de schattingen gemaakt mbt de reële waarde van de financiële afgeleide instrumenten.

Per 31 december 2012, zijn er geen andere belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum, die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

VASTE ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP EN BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

Een vast actief, of een groep activa die wordt afgestoten, wordt geclassificeerd als aangehouden voor verkoop wanneer de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het te blijven gebruiken. Deze voorwaarde is enkel vervuld als de verkoop heel waarschijnlijk geacht wordt en als het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) gereed is voor onmiddellijke verkoop in zijn huidige staat. Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een component van een entiteit die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied vertegenwoordigt en zowel operationeel als voor de financiële verslaggeving kan worden onderscheiden van de rest van de entiteit

Er kan pas sprake zijn van een zeer waarschijnlijke verkoop als de entiteit zich heeft verbonden tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) en als een operationeel plan opgestart is om een koper te vinden en het plan te voltooien. Bovendien moet het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) op actieve wijze voor verkoop op de markt gebracht worden tegen een prijs die redelijk is ten opzichte van zijn huidige reële waarde en dient de verkoopsovereenkomst naar verwachting afgesloten te worden binnen het jaar na de datum van de classificatie. Activa die geclassificeerd zijn als aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de boekwaarde en de reële waarde na aftrek van verkoopkosten. Een eventueel overschot van de boekwaarde tegenover de reële waarde na aftrek van verkoopkosten wordt opgenomen als een bijzondere waardevermindering. Zodra activa geclas-sificeerd worden als aangehouden voor verkoop worden ze niet langer afgeschreven.

Vergelijkende balansinformatie voor voorgaande peri-oden wordt niet herwerkt om de nieuwe classificatie in de balans te weerspiegelen.

1.3 / BALANSRUBRIEKEN

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen, betreffen opgeleverde projecten, projectontwikkelingen en terreinen aangehouden voor ontwikkeling, worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties en die beschikt over de ervaring met de locatie en categorie van de te waarderen vastgoedbelegging, bepaalt de waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde; dit is de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

Terreinen waarover de Groep volledige eigendom beschikt en waarop de Groep van plan is of reeds gestart is te bouwen (zogenaamd “ontwikkelingsland”) wordt onmiddellijk gewaardeerd tegen reële waarde.

Werken aan de infrastructuur worden niet opgenomen in de reële waarde van het ontwikkelingsland maar worden opgenomen als projectontwikkelingen, gewaardeerd tegen kostprijs.

De waarde van vastgoed wordt bepaald door verwijzing naar het totale bedrag van de netto jaarlijkse huurvorderingen uit vastgoed en, waar relevant, de gerelateerde kosten. Een discontovoet dat het risico inherent aan de netto kasstromen weerspiegelt, wordt dan toegepast op de netto jaarlijkse huren teneinde tot de waardering te komen.

Gezien de aard van het vastgoed en de waarderingsgrondslag paste de waarderingsdeskundige, Jones Lang LaSalle, de batenbenadering toe gebaseerd op de gediscoteerde kasstroomtechniek voor een periode van tien jaar. De kasstroom veronderstelt een ‘holding period’ van tien jaar met een ‘exit value’ berekend op basis van de Geschatte Huur Waarde (Expected Rental Value (ERV)) op dat ogenblik. Om de ‘exit value’ te berekenen houdt de vastgoedexpert rekening met zijn veronderstellingen van de mogelijke kapitalisatievoet in het tiende jaar.

De kasstroom is gebaseerd op de huuropbrengsten uit bestaande huurovereenkomsten tot aan hun vervaldag en de verwachte huurwaarde voor de resterende periode in de periode van tien jaar, zoals van toepassing. Na de vervaldag van de bestaande huurovereenkomsten (eerste vervaldagoptie) houdt de waarderingsdeskundige rekening bij zijn berekening met een zekere leegstand voor een bepaalde periode. Deze leegstand is 4 maand voor semi-industrieel vastgoed en 6 maand voor kantoorgebouwen. De veronderstelde leegstand wordt gebruikt om de kosten van marketing, herverhuur en eventuele wederinstaatstellingskosten te dekken. Voor de bestaande niet verhuurde oppervlakte wordt er een initiële leegstand van 8 maand verondersteld. De waarderingsdeskundige houdt eveneens rekening met een algemene aftrek van 0%-2% van de bruto huurinkomsten voor permanente leegstand.

Waarderingen weerspiegelen, waar relevant, het type van huurder die momenteel het vastgoed bezet of die verantwoordelijk is voor het voldoen aan de huurverplichtingen of die waarschijnlijk het vastgoed zal bezetten en de algemene perceptie van de markt op hun kredietwaardigheid; de toewijzing van de verantwoordelijken voor het onderhoud en de verzekering tussen verhuurder en huurder, en de resterende economische levensduur van het vastgoed. Er werd verondersteld dat telkens wanneer een herziening of vernieuwing van de huur hangende is met voorziene prijsstijgingen, alle mededelingen, en waar relevant alle antwoorden, geldig werden opgemaakt en binnen de aangewezen periode.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

PROJECTONTWIKKELINGEN

Vastgoed dat in aanbouw of in ontwikkeling is voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt gewaardeerd tegen marktwaarde. De projectontwikkelingen worden gewaardeerd door dezelfde waarderingsdeskundige namelijk Jones Lang LaSalle. Voor de projectontwikkelingen worden dezelfde methodes toegepast door de waarderingsdeskundige als deze van toepassing voor de vastgoedbeleggingen maar mits aftrek van de nog te maken bouwkosten van deze marktwaarde.

Alle kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de aankoop en de bouw van het vastgoed, en alle volgende investeringsuitgaven die in aanmerking komen als aanschaffingskosten worden geactiveerd.

ACTIVERING VAN FINANCIERINGSKOSTEN

Rente en andere financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de verwerving van vaste activa en die opgelopen zijn tot het actief klaar is voor gebruik, worden geactiveerd. Vervolgens worden ze opgenomen als financiële kosten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR EIGEN GEBRUIK

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met eventuele geaccumuleerde afschrijvingen (zie hieronder) en eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen op materiële en immateriële vaste activa. De kostprijs van een zelf vervaardigd actief omvat de kost van de materialen, directe arbeid, de eerste schatting, waar relevant, van de kosten van ontmanteling en verwijdering van bouwelementen en van het herstel van het terrein waar de bouwelementen zich bevinden, alsmede een deel van de indirecte bouwkosten.

Indien bestanddelen van materiële vaste activa verschillende gebruiksduren hebben, dan worden ze als afzonderlijke materiële vaste activa verwerkt.

KOSTEN NA EERSTE OPNAME

De Groep neemt de kostprijs van een vervangingsonderdeel op in de boekwaarde van het materiële vast actief wanneer de kosten worden gemaakt en indien het waarschijnlijk is dat de economische voordelen dat het onderdeel in zich bergt naar de Groep zullen vloeien en de kostprijs van het onderdeel betrouwbaar kan worden bepaald. Alle andere kosten worden opgenomen in de winst- en verliesrekening op het moment dat deze worden gemaakt.

AFSCHRIJVING

De afschrijving wordt opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening op lineaire basis over de verwachte gebruiksduur van elk bestanddeel van een materieel vast actief. Terreinen worden niet afgeschreven.

De verwachte gebruiksduren zijn als volgt:

ACTIVA	2012	2011
Motorvoertuigen	4 jaar	4 jaar
Andere uitrusting	4-6 jaar	4-6 jaar

De restwaarde, indien materieel, wordt jaarlijks herzien.

HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN

Handelsvorderingen dragen geen rente en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs verminderd met een voorziening voor dubieuze debiteuren. Op de balansdatum wordt een schatting gemaakt van de dubieuze vorderingen op basis van een evaluatie van alle uitstaande bedragen. Een bijzondere waardevermindingsverlies op handels- en overige vorderingen wordt opgenomen indien er twijfel bestaat over de inbaarheid van deze vorderingen. Een vordering wordt als dubieus aanzien wanneer er objectieve bewijzen bestaan dat de onderneming niet in staat zal zijn om de volledige vordering te innen. Belangrijke financiële problemen bij de schuldenaar, de mogelijkheid dat schuldenaar het faillissement aanvraagt of een financiële reorganisatie ondergaat, een staking of opschorting van betaling, worden aanzien als indicatoren van het mogelijk dubieus zijn van een vordering. Het bedrag van waardevermindering wordt berekend als het verschil tussen de waarde van de vordering op balansdatum en de reële waarde van de geschatte toekomstige kasstromen. De bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de resultatenrekening, evenals terugnames van vroegere bijzondere waardeverminderingen.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten en direct opvraagbare deposito's. Voorschotten in rekening-courant die op verzoek onmiddellijk opeisbaar zijn en integraal deel uitmaken van het kasstroombeheer van de Groep worden opgenomen als een onderdeel van geldmiddelen en kasequivalenten ten behoeve van het geconsolideerd kasstroomoverzicht.

RENTEDRAGENDE LENINGEN

Rentedragende leningen worden initieel opgenomen tegen de reële waarde verminderd met de toerekenbare transactiekosten. Daarna worden de rentedragende leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk verschil tussen de kostprijs en de inkoopwaarde wordt opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rente. De Groep classificeert als kortlopend elk onderdeel van de langlopende leningen dat binnen het jaar na de balansdatum wordt afgewikkeld.

HANDELS- EN ANDERE SCHULDEN

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan afgeschreven kostprijs verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Een derivaat is een financieel instrument of een ander contract dat de volgende kenmerken bezit:

- de waarde verandert als gevolg van veranderingen in een bepaalde rentevoet, prijs van een financieel instrument, commodityprijs, valutakoers, index van prijzen of rentevoeten, kredietwaardigheid of andere variabele mits, ingeval van een niet-financiële variabele, de variabele niet specifiek voor een contractpartij is;
- er is geen netto-aanvangsinvestering benodigd of een geringe netto-aanvangsinvestering in verhouding tot andere soorten contracten die op vergelijkbare wijze reageren op veranderingen in marktfactoren; en
- het wordt op een tijdstip in de toekomst afgewikkeld.

Afdekkingsderivaten worden gedefinieerd als derivaten die voldoen aan de strategie van de onderneming met betrekking tot risicobeheer, de afdekkingsrelatie is formeel gedocumenteerd en de afdekking is effectief, dit betekent dat bij aanvang en over de periode, de veranderingen in de reële waarde van of kasstromen uit het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie bijna volledig gecompenseerd worden en de resultaten binnen een bereik van 80-125 procent vallen.

Afgeleide financiële instrumenten die niet aangewezen zijn als afdekkingsinstrumenten worden geclassificeerd als aangehouden voor handelsdoeleinden en gewaardeerd tegen de reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening van de periode waarin ze zich voordoen.

Reële waarden worden bepaald aan de hand van genoteerde prijzen of verdisconteerde kasstroommodellen, zoals van toepassing. Alle derivaten die niet gedefinieerd zijn als afdekkingsinstrumenten worden opgenomen (zoals van toepassing) als vlottende- of vaste financiële activa indien de reële waarde positief is of als andere kortlopende- of langlopende financiële schulden indien de reële waarde negatief is.

VGP houdt geen afgeleide financiële instrumenten aan noch is het van plan om afgeleide financiële instrumenten uit te geven voor speculatieve doeleinden.

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING OP ANDERE MATERIËLE EN IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De boekwaarden van de activa van de Groep worden herzien op balansdatum om te bepalen of er aanwijzingen bestaan voor een bijzondere waardevermindering. Indien een dergelijke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt opgenomen als de boekwaarde van het actief of zijn kasstroomgenererende eenheid hoger ligt dan zijn realiseerbare waarde. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen met betrekking tot kasstroomgenererende eenheden verminderen de boekwaarde van de activa van de eenheid (of groep van eenheden) op een pro-rata basis.

TERUGBOEKING VAN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN

Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggeboekt in de geconsolideerde winst- en verliesrekening indien er een wijziging heeft plaatsgevonden in de schattingen gebruikt om de realiseerbare waarde te bepalen voor zover dit een bijzonder waardeverminderingverlies van hetzelfde actief terugdraait dat in een voorgaande periode was opgenomen als kost.

VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen in de geconsolideerde balans indien de Groep een bestaande in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen vereist zal zijn om de verplichting te voldoen. Indien het effect materieel is, worden voorzieningen bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te disconteren tegen een disconteringsvoet vóór belastingen dat rekening houdt met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

1.4 / RUBRIEKEN UIT DE RESULTATENREKENING

HUUROPBRENGSTEN

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen verhuurd via een huurovereenkomst worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening op lineaire basis over de duur van de huur. Commerciële tegemoetkomingen ('incentives') toegekend bij de huur worden opgenomen als een integraal deel van de totale huuropbrengsten. Huuropbrengsten worden opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

De Groep heeft geen financiële huurovereenkomsten afgesloten met huurders. Alle huurovereenkomsten zijn operationele huurovereenkomsten.

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone langdurige huurovereenkomsten waarbij de verplichtingen van de verhuurder onder deze huurovereenkomsten in essentie gelijk zijn aan deze in andere huurovereenkomsten, zoals het tijdig volledig beschikbaar stellen van de verhuurbare oppervlakte tijdens de duurtijd van de huurovereenkomst. De huurovereenkomsten worden in het algemeen afgesloten voor een periode van 5-10 jaar (eerste vervaldagoptie) en houden meestal een automatische verlengingsclausule in. De huurovereenkomst kan niet opgezegd worden voor de eerste vervaldag.

KOSTEN

DOOR TE REKENEN HUURLASTEN EN OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED

Door te rekenen huurlasten mbt afgesloten servicecontracten en operationele kosten verbonden aan vastgoed worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt worden.

HUUROVEREENKOMSTEN ALS HUURDER

Alle huurovereenkomsten waarbij VGP optreedt als huurder zijn operationele huurovereenkomsten. De gehuurde activa worden niet opgenomen op de balans. Betalingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening op lineaire basis over de duur van de lease.

FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat omvat de te betalen rente op schulden en interest rate swaps berekend aan de hand van de methode van de effectieve rentevoet na aftrek van de geactiveerde rente, te ontvangen rente op beleggingen en interest rate swaps, winsten en verliezen uit wisselkoersverschillen die in de geconsolideerde winst- en verliesrekening worden opgenomen.

BELASTINGEN

Belastingen op de winst of het verlies van de periode omvat de actuele en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening tenzij ze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn opgenomen; in dat geval worden ze opgenomen in het eigen vermogen.

De actuele belasting is het verwachte te betalen bedrag op de belastbare winst van het boekjaar, waarbij gebruik gemaakt wordt van de belastingtarieven van toepassing op de balansdatum en elke aanpassing aan de verschuldigde (of verrekenbare) belastingen met betrekking tot vorige boekjaren.

De uitgestelde belasting wordt berekend aan de hand van de balansmethode op de tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ('balance sheet liability method') in de balans en de fiscale boekwaarde van deze activa en verplichtingen. Uitgestelde belastingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin het actief wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld op basis van de belastingtarieven van toepassing op de balansdatum.

Uitgestelde belastingvorderingen worden enkel opgenomen in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen werden gesaldeerd, in overeenstemming met de criteria in IAS 12 § 74. Uitgestelde belastingvorderingen worden verlaagd in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn.

2 / 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 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. 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 (€ 51,6 miljoen) en liquide middelen (€ 16,1 miljoen).

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	TSJECHISCHE REPUBLIEK		
	2012	2011	
Bruto huuropbrengsten	396	11.647	
Doorgerekende/ (door te rekenen) huurlasten	41	772	
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(168)	(1.198)	
Netto huurresultaat	269	11.221	
Andere opbrengsten / (kosten) incl admin. kosten	(460)	447	
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	(191)	11.668	
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	12.591	(3.245)	
Operationeel resultaat (na resultaat op portefeuille)	12.400	8.423	
Financieel resultaat	—	—	
Belastingen	—	—	
Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen	—	—	
Netto resultaat	—	—	

BALANS (in duizend €)	TSJECHISCHE REPUBLIEK		
	2012	2011	
Activa			
Vastgoedbeleggingen	44.938	21.681	
Andere activa (incl uitgestelde belastingvorderingen)	2.561	2.405	
Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	12.024	
Totaal activa	47.499	36.110	
Eigen vermogen en verplichtingen			
Eigen vermogen	—	—	
Totaal verplichtingen	—	—	
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	—	—	

	ANDERE LANDEN		NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	2.675	2.799	—	—	3.071	14.446
	(102)	57	—	—	(61)	829
	(220)	(147)	—	—	(388)	(1.345)
	2.353	2.709	—	—	2.622	13.930
	(448)	(491)	(1.117)	(1.657)	(2.025)	(1.701)
	1.905	2.218	(1.117)	(1.657)	597	12.229
	(244)	6.378	—	—	12.347	3.133
	1.661	8.596	(1.117)	(1.657)	12.944	15.362
	—	—	2.902	(1.737)	2.902	(1.737)
	—	—	(2.652)	(1.532)	(2.652)	(1.532)
	—	—	(1.615)	844	(1.615)	844
	—	—	11.579	12.937	11.579	12.937

	ANDERE LANDEN		NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	56.691	49.962	—	—	101.629	71.643
	3.468	3.197	67.722	66.704	73.751	72.306
	—	21.920	—	—	—	33.944
	60.159	75.079	67.722	66.704	175.380	177.893
	—	—	151.260	154.735	151.260	154.735
	—	—	24.120	16.124	24.120	16.124
	—	—	—	7.034	—	7.034
	—	—	175.380	177.893	175.380	177.893

GESEGMENTEERDE INFORMATIE – ANDERE LANDEN

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	ESTLAND		SLOVAKIJE		
	2012	2011	2012	2011	
Bruto huuropbrengsten	581	1.234	861	862	
Doorgerekende/ (door te rekenen) huurlasten	(65)	39	(44)	(42)	
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(65)	(39)	(9)	(13)	
Netto huurresultaat	451	1.234	808	807	
Andere opbrengsten / (kosten) incl admin. kosten	(9)	(63)	(10)	(10)	
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	442	1.171	798	797	
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	591	4.033	(672)	798	
Operationeel resultaat (na resultaat op portefeuille)	1.033	5.204	126	1.595	
Financieel resultaat	—	—	—	—	
Belastingen	—	—	—	—	
Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	
Netto resultaat	—	—	—	—	

BALANS <i>(in duizend €)</i>	ESTLAND		SLOVAKIJE		
	2012	2011	2012	2011	
Activa					
Vastgoedbeleggingen	28	—	22.821	22.877	
Andere activa (incl uitgestelde belastingsvorderingen)	367	593	292	362	
Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	21.920	—	—	
Totaal activa	395	22.513	23.113	23.239	
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen	—	—	—	—	
Totaal verplichtingen	—	—	—	—	
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—	
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	—	—	—	—	

	HONGARIJE		ANDRERE		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	1.224	703	9	—	2.675	2.799
	31	62	(24)	(2)	(102)	57
	(119)	(58)	(27)	(37)	(220)	(147)
	1.136	707	(42)	(39)	2.353	2.709
	(111)	(95)	(318)	(323)	(448)	(491)
	1.025	612	(360)	(362)	1.905	2.218
	212	2.097	(375)	(550)	(244)	6.378
	1.237	2.709	(735)	(912)	1.661	8.596
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—

	HONGARIJE		ANDRERE		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	21.221	17.191	12.621	9.894	56.691	49.962
	1.273	512	1.536	1.730	3.468	3.197
	—	—	—	—	—	21.920
	22.494	17.703	14.157	11.624	60.159	75.079
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—

3 / ELEMENTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

3.1 / BRUTO HUUROPBRENGSTEN

In duizend €	2012	2011
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	3.014	13.940
Huurindexering en kortingen	57	506
TOTAAL	3.071	14.446

De Groep verhuurt zijn vastgoedbeleggingen via operationele huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten hebben in het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De bruto huurinkomsten weerspiegelen de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2012 werden opgeleverd en de verkoop van de Estse activa op 24 mei 2012. De bruto huuropbrengsten per 31 december 2011 waren inclusief € 4,6 miljoen bruto huurinkomsten van VGP CZ I voor de periode januari 2011 tot 16 maart 2011 en inclusief € 7,0 miljoen bruto huurinkomsten voor VGP CZ II voor de periode januari 2011 tot 9 november 2011. Beide ondernemingen verlieten de consolidatieperimeter respectievelijk op 16 maart 2011 en 9 november 2011.

3.2 / DOORGEREKENDE HUURLASTEN

In duizend €	2012	2011
Doorrekening van kosten gedragen door eigenaar	1.177	4.755
Administratieve vergoedingen	262	462
TOTAAL	1.439	5.217

Doorgerekende huurlasten vertegenwoordigen te ontvangen opbrengsten van huurders voor energie, onderhoud, schoonmaak, veiligheid, afvalbeheer en het gebruik van de infrastructuur die verbonden zijn aan de kosten verbonden aan dienstverlening gefactureerd aan de Groep.

3.3 / DOOR TE REKENEN HUURLASTEN

In duizend €	2012	2011
Energie	(500)	(1.890)
Herstelling, onderhoud en schoonmaak	(191)	(161)
Onroerende voorheffing	(154)	(186)
Andere	(655)	(2.151)
TOTAAL	(1.500)	(4.388)

3.4 / OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED

In duizend €	2012	2011
Erelonen (advocaten., makelaars en andere)	(266)	(1.043)
Andere	(122)	(302)
TOTAAL	(388)	(1.345)

Operationele kosten verbonden aan vastgoed omvatten voornamelijk erelonen voor advocaten en makelaars voor het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten op voltooide vastgoedbeleggingen.

3.5 / SPLITSING VAN DE VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

In duizend €	2012	2011
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	12.057	7.541
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	290	—
Gerealiseerde minwaarde op verkoop VGP CZ I	—	(3.358)
Gerealiseerde minwaarde op verkoop van VGP CZ II	—	(1.050)
TOTAAL	12.347	3.133

De gerealiseerde meerwaarde op vastgoedbeleggingen bestaan uit € 1.105k gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van activa van VGP Estonia en activa gehouden door Brnenska rozvojova spolcnost, a.s (een nieuwe dochteronderneming verworven tijdens de eerste jaarhelft van 2012) en de finale afwikkeling van de VGP CZ II transactie, en een gerealiseerde minwaarde van € 815k op de verkoop van VGP CZ IV a.s.

De totale portefeuille (inclusief geassocieerde ondernemingen) maar exclusief het ontwikkelingsland werd op 31 december 2012 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 8,42%¹ (vergeleken met 8,34% per 31 december 2011) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatierentevoet zou een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 6,1 miljoen met zich meebrengen².

3.6 / ADMINISTRATIEVE KOSTEN

In duizend €	2012	2011
Audit, juridische en andere dienstverleners	(1.221)	(1.207)
Lonen, management vergoedingen en andere kosten	(2.636)	(2.205)
Afschrijvingen	(139)	(164)
TOTAAL	(3.996)	(3.576)

3.7 / ANDERE OPBRENGSTEN

In duizend €	2012	2011
Activa en property management opbrengsten	2.800	1.352
Andere operationele opbrengsten	36	1.328
TOTAAL	2.836	2.680

De verhoging van de activa en property management opbrengsten is voornamelijk te wijten aan de diensten die geleverd werden aan geassocieerde ondernemingen.

3.8 / ANDERE KOSTEN

In duizend €	2012	2011
Marketing-, reis- en representatiekosten	(291)	(619)
Andere operationele kosten	(574)	(186)
TOTAAL	(865)	(805)

¹ Rendementsverwachtingen van toepassing op de totale vastgoedportefeuille inclusief geassocieerde ondernemingen. Indien de geassocieerde ondernemingen niet meegerekend zou worden zoden de rendementsverwachtingen per eind december 2012 8,86% bedragen vergeleken met 9,07% per einde december 2011.

² Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatierentevoet op de eigen portefeuille zou een variatie van de eigen portefeuillewaarde van € 0,9 miljoen met zich meebrengen.

3.9 / FINANCIEEL RESULTAAT

In duizend €	2012	2011
Bancaire renteopbrengsten	28	55
Renteopbrengsten uit leningen aan geassocieerde ondernemingen	3.378	2.386
Netto wisselkoerswinsten	—	1.619
Andere financiële opbrengsten	50	—
Financiële opbrengsten	3.456	4.060
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(560)	(584)
Bancaire rentekosten – Afdekkingsderivaten	—	—
Rente betaald aan verbonden partijen	—	(4.841)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	430	152
Andere financiële kosten	(163)	(236)
Netto wisselkoersverliezen	(261)	—
Financiële kosten	(554)	(5.797)
Financieel resultaat	2.902	(1.737)

3.10 / BELASTINGEN

3.10.1 / BELASTINGKOST OPGENOMEN IN DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

In duizend €	2012	2011
Actuele belastingen	(90)	(119)
Uitgestelde belastingen	(2.562)	(1.413)
Totaal	(2.652)	(1.532)

3.10.2 / AANSLUITING VAN DE EFFECTIEVE BELASTINGVOET

In duizend €		2012		2011
Resultaat voor belastingen		15.846		13.625
Belasting aan de lokale belastingvoet	19,0%	(3.011)	19,0%	(2.588)
Verschil in belastingvoet niet-CZ bedrijven		562		1.604
Verworpen uitgaven		(124)		(451)
Andere		(79)		(97)
TOTAAL	16,7%	(2.652)	11,2%	(1.532)

De meerderheid van de groepsinkomsten voor belastingen worden behaald in Tsjechië. Bijgevolg werd de effectieve belastingvoet van Tsjechië toegepast in de reconciliatie.

De fiscaal overgedragen verliezen vervallen als volgt:

In duizend €	< 1 JAAR	2-5 JAAR	>5 JAAR
Overgedragen fiscale verliezen	860	2.648	1.188

3.10.3 / UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN EN -VERPLICHTINGEN

De uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen zijn toewijsbaar aan de volgende elementen:

In duizend €	ACTIVA		PASSIVA		NETTO	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Vaste activa	—	—	(3.252)	(2.925)	(3.252)	(2.925)
IFRS hedge accounting	—	—	—	—	—	—
Overgedragen fiscale verliezen	495	1.116	—	—	495	1.116
Geactiveerde rente	—	—	(642)	(560)	(642)	(560)
Geactiveerde kosten	—	—	—	(2)	—	(2)
Andere	120	—	—	448	120	448
Belastingvorderingen / (verplichtingen)	615	1.116	(3.894)	(3.039)	(3.279)	(1.923)
Compensering vorderingen en verplichtingen	(536)	(873)	536	873	—	—
Herclassificaties verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	646	—	646
Netto belastingvorderingen / (verplichtingen)	79	243	(3.358)	(1.520)	(3.279)	(1.277)

Een totaal bedrag van € 107k aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

3.11 / AANDEEL IN HET RESULTAAT
VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

In duizend €		2012	2011
Geassocieerde ondernemingen			
VGP CZ I a.s.	Tsjechische Republiek	—	274
VGP Park Horní Počernice, a.s.	Tsjechische Republiek	(702)	—
VGP Blue Park, a.s.	Tsjechische Republiek	—	—
VGP Green Park, a.s.	Tsjechische Republiek	(122)	—
VGP Park Příšovice, a.s.	Tsjechische Republiek	8	—
VGP Park Turnov, a.s.	Tsjechische Republiek	24	—
VGP Green Tower, a.s.	Tsjechische Republiek	18	—
VGP CZ IV a.s.	Tsjechische Republiek	577	—
VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	(753)	867
SUN S.a.r.l.	Groothertogdom Luxemburg	4	1
Snow Crystal S.a.r.l.	Groothertogdom Luxemburg	(669)	(298)
TOTAAL		(1.615)	844

Tijdens 2012 fusioneerden VGP SUN s.r.o. en VGP CZ II a.s. en ontstond er zo een nieuwe vennootschap namelijk VGP CZ II s.r.o. Bijkomend werd VGP CZ I a.s. opgesplitst in 6 nieuwe vennootschappen namelijk: VGP Park Horní Počernice, a.s., VGP Blue Park, a.s., VGP Green Park, a.s, VGP Green Tower, a.s., VGP Park Příšovice, a.s., VGP Park Turnov, a.s..

VGP CZ IV a.s. werd een geassocieerde onderneming op 26 april 2012 door de verkoop van een belang van 80% aan het vastgoedfonds European Property Investors Special Opportunities , L.P. (EPISO).

3.12 / WINST PER AANDEEL

<i>In aantal</i>	2012	2011
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	18.583.050	18.583.050
Verwatering	—	—
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	18.583.050	18.583.050

<i>In duizend €</i>	2011	2010
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	11.579	12.937
Winst per aandeel (in €) – basis	0,62	0,70
Winst per aandeel (in €) – verwaterd	0,62	0,70

4 / BALANSELEMENTEN

4.1 / IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE VASTE ACTIVA

<i>In duizend €</i>	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		MATERIËLE VASTE ACTIVA	
	2012	2011	2012	2011
Op 1 januari	43	62	278	196
Aanschaffingen van het boekjaar				
Informaticasoftware	43	13	—	—
Installaties, machines en uitrusting	—	—	32	157
Meubilair en kantoomaterieel	—	—	10	7
Wagens	—	—	26	(129)
Andere	—	3	5	7
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(3)	—	—
	43	13	73	42
Afschrijvingen van het boekjaar				
Informaticasoftware	(26)	(27)	—	—
Installaties, machines en uitrusting	—	—	(48)	(27)
Meubilair en kantoomaterieel	—	—	(4)	(5)
Wagens	—	—	(50)	79
Andere	(2)	(5)	(9)	(7)
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—
	(28)	(32)	(111)	40
Per 31 december	58	43	241	278

4.2 / VASTGOEDBELEGGINGEN

In duizend €	2012	2011
Saldo per 1 januari	71.643	186.982
Investeringsuitgaven	14.034	32.944
Geactiveerde rente	430	152
Verwervingen	3.667	16.132
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	(202)	(138.164)
Stijging / (daling) van de reële waarde	12.057	7.541
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(33.944)
Saldo op 31 december	101.629	71.643

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.

Per 31 december 2012 waren de meeste vastgoedbeleggingen gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep (zie toelichting 4.10.).

4.3 / DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

In duizend €	2012	2011
Per 1 januari	965	—
Reële waarde bij eerste opname	105	121
Resultaat van het boekjaar	(1.615)	844
TOTAAL	(545)	965

Voor verdere analyse van het resultaat van het boekjaar wordt er verwezen naar toelichting 3.11.

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

In duizend €	2012	2011
Vastgoedbeleggingen	93.685	91.468
Andere vaste activa	20	118
Vlottende activa	9.361	2.115
Langlopende verplichtingen	(99.177)	(88.265)
Kortlopende verplichtingen	(4.433)	(4.471)
TOTAAL NETTO ACTIVA	(545)	965
Bruto huuropbrengsten	6.887	3.871
Netto resultaat	(1.615)	844

4.4 / AANDERE LANGLOPENDE VORDERINGEN

In duizend €	2012	2011
SUN S.a.r.l.	6.694	7.165
VGP SUN s.r.o.	—	762
VGP CZ II a.s.	—	2.958
VGP CZ II s.r.o.	4.659	—
Snow Crystal S.a.r.l.	20.044	18.506
VGP CZ I a.s.	—	15.922
VGP Park Horní Počernice, a.s.	10.504	—
VGP Blue Park, a.s.	249	—
VGP Green Park, a.s.	615	—
VGP Green Tower, a.s.	214	—
VGP Park Příšovice, a.s.	479	—
VGP Park Turnov, a.s.	371	—
VGP CZ IV a.s.	1.929	—
TOTAAL	45.758	45.313

Voor verdere details van de wijzigingen in de samenstelling van de geassocieerde ondernemingen wordt er verwezen naar toelichting 3.11.

4.5 / HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN

In duizend €	2012	2011
Handelsvorderingen	666	945
Te ontvangen BTW	1.012	858
Overlopende rekeningen (actief)	527	380
Andere vorderingen mbt VGP CZ II transactie	6.450	6.450
Andere vorderingen	382	518
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(13)
TOTAAL	9.037	9.138

De vordering op VGP CZ II betreft een bijkomend bedrag dat VGP nog moet ontvangen voor 2 gebouwen die op dit ogenblik in aanbouw zijn en op voorwaarde dat deze gebouwen verhuurd zijn voor 90%. De netto kasinstroom van deze transactie bedraagt € 5,2 miljoen (80% van € 6,5 miljoen). Het resterende saldo zal geconverteerd worden naar een lening aan geassocieerde ondernemingen.

4.6 / GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's aangehouden bij Tsjechische en Belgische banken

4.7 / GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP EN VERPLICHTINGEN MBT GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

BOEKWAARDE <i>In duizend €</i>	2012	2011
Per 1 januari	33.944	299.942
Toename	—	33.944
Uit consolidatie genomen	(33.944)	(299.942)
Per 31 december	—	33.944
<i>In duizend €</i>	2012	2011
Immateriële activa	—	3
Vastgoedbeleggingen	—	33.922
Andere materiële vaste activa	—	—
Uitgestelde belastingvorderingen	—	—
Handels- en andere vorderingen	—	13
Geldmiddelen en kasequivalenten	—	6
Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	33.944
Langlopende financiële schulden	—	6.057
Andere langlopende financiële schulden	—	—
Andere langlopende verplichtingen	—	—
Uitgestelde belastingverplichtingen	—	646
Kortlopende financiële schulden	—	328
Andere kortlopende financiële schulden	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	—	3
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	7.034
TOTAAL NETTO ACTIEF	—	26.910

Per 31 december 2012 werden er geen groepen activa aangehouden voor verkoop.

4.8 / KAPITAAL

		MUTATIE VAN HET KAPITAAL <i>(in duizend €)</i>	TOTAAL UITSTAANDE KAPITAAL VAN DE TRANSACTIE <i>(in duizend €)</i>	AANTAL UITGEGEVEN AANDELEN <i>(in eenheden)</i>	TOTAAL AANTAL AANDELEN <i>(in eenheden)</i>
01. 01. 2006	Cumulatief aandelenkapitaal van alle Tsjechische ondernemingen	10.969	10.969	—	—
06. 02. 2007	Inbreng van VGP NV	100	11.069	100	100
05. 11. 2007	Aandelensplitsing	—	11.069	7.090.400	7.090.500
11. 12. 2007	Inbreng in natura van de Tsjechische ondernemingen	120.620	131.689	7.909.500	15.000.000
11. 12. 2007	Kapitaalsverhoging IPO	50.000	181.689	3.278.688	18.278.688
28. 12. 2007	Uitoefening van de overtoewijzingsoptie - IPO	4.642	186.331	304.362	18.583.050
31. 12. 2007	Eliminatie kapitaalsverhoging – inbreng in natura	(120.620)	65.711	—	18.583.050
31. 12. 2007	Uitgiftekosten kapitaalsverhoging	(3.460)	62.251	—	18.583.050

4.9 / ANDERE RESERVES

NETTOBOEKWAARDE

<i>In duizend €</i>	2012	2011
Uitgiftepremie	69	69
Afdekkingsreserve	—	—
TOTAAL	69	69

AFDEKKINGSRESERVE

<i>In duizend €</i>	2012	2011
Op 1 januari	—	(5.409)
Veranderingen in reële waarde van kasstroomafdekkingen		
Interest rate swaps	—	5.409
Overdrachten naar de winst- en verliesrekening		
Interest rate swaps	—	—
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat		
Per 31 december	—	—

4.10 / KORTLOPENDE- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

<i>In duizend €</i>	2012	2011
Langlopende bankleningen	3.916	10.053
Kortlopende bankleningen	12.242	5.184
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(6.385)
TOTAAL	16.158	8.852

De rentedragende schulden zijn betaalbaar als volgt:

VERVALDAG (<i>In duizend €</i>)	2012		
	< 1 JAAR	> 1–5 JAAR	> 5 JAAR
Langlopende bankleningen	12.242	1.368	2.548
TOTAAL	12.242	1.368	2.548

VERVALDAG (<i>In duizend €</i>)	2011		
	< 1 JAAR	> 1–5 JAAR	> 5 JAAR
Langlopende bankleningen	5.184	8.353	1.700
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(492)	(5.893)	—
TOTAAL	4.692	2.460	1.700

GEWAARBORGDE BANKLENINGEN

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

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	—	—
Tatra Banka	4.258	31—Dec—18	4.258	342	1.368	2.548
UniCredit Bank – Hungary	10.440	25—Sep—13	10.440	10.440	—	—
UniCredit Bank – Czech Republic	56.611	31—Dec—19	—	—	—	—
TOTAAL	72.789		16.158	12.242	1.368	2.548

2011 (In duizend €)	KREDIET-FACILITEIT	VERVALDATUM FACILITEIT	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Tatra Banka	1.500	31-Dec-13	1.500	40	1.460	—
Tatra Banka	4.600	31-Dec-18	2.900	200	1.000	1.700
UniCredit Bank	4.452	28-Sep-12	4.452	4.452	—	—
Swedbank	6.385	12-May-13	6.385	492	5.893	—
TOTAAL	16.937		15.237	5.184	8.353	1.700

- Om de verplichtingen van deze overeenkomsten te waarborgen, creëerde de Groep:
- Hypothecaire overeenkomsten op de bestaande onroerende goederen;
 - Hypothecaire overeenkomsten over de terreinen verworven vóór de datum van de overeenkomst;
 - Verbintenis voor toekomstige hypothecaire overeenkomsten met betrekking tot het resterende gedeelte van de terrein- en bouwprojecten;
 - Zekerheden over alle bestaande en toekomstige vorderingen;
 - Zekerheden over de aandelen waarbij VGP NV als de verstrekker ('pledgor') en de 'security agent' als de ontvanger ('pled-gee') de 'Share Pledge Agreement' afsluiten. Alle aandelen uitgegeven door de leningnemer worden verzekerd ten voordele van de 'security agent';
 - Zekerheden van de huuropbrengsten en waarborgen;
 - Zekerheden van de vorderingen op bankrekeningen;
 - Zekerheden van rechten en vorderingen met betrekking tot bouwcontracten.

INTEREST RATE SWAPS

De Groep sluit – volgens algemeen principe – al haar financiële schulden af in € aan vlottende rente, geconverteerd naar een vaste rente via interest rate swaps in overeenstemming met de respectievelijke overeenkomsten.

GEBEURTENISSEN VAN WANBETALING EN SCHENDING MET BETREKKING TOT AANGEGANE LENINGEN

De kredietovereenkomsten welke ter beschikking worden gesteld door de bank bevatten een aantal covenanten die we als volgt kunnen samenvatten:

- Loan to cost ratio voor ontwikkelingsleningen tussen 50% - 70% van de investeringskost;
- Loan to value ratio voor de investeringsleningen gelijk of minder dan 65%;
- Debt service cover ratio gelijk of hoger dan 1,2;
- Interest cover ratio gelijk of hoger dan 1.2. Voor bepaalde kredietovereenkomsten varieert deze ratio over de looptijd van het krediet tussen 1,2 en 1,3;
- Voorverhuur vereiste van 35% tot 70%.

De voormelde ratio's worden getest op basis van een periode van 12 maanden en worden berekend als volgt:

- Loan to cost ratio wordt berekend voor een bepaald project door de totale uitstaande leningen te delen door de totale investeringskost van het project;
- Loan to value ratio wordt berekend voor een bepaald project door de totale uitstaande leningen te delen door de marktwaarde van het project zoals gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoedschatter;
- Debt service cover ratio wordt berekend voor een bepaald project door de beschikbare kasmiddelen voor schuldafflossing te delen door de schuldafflossing waarbij de schuldafflossing bestaat uit de te betalen financiële kosten alsmede de te betalen gedeeltelijke terugbetaling van de hoofdsom;
- Interest cover ratio wordt berekend voor een bepaald project door de netto huuropbrengsten te delen door de te betalen financiële kosten.

Gedurende het boekjaar waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

4.11 / ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGENN

In duizend €	2012	2011
Deposito's	525	—
Ingehouden bedragen	426	—
Andere langlopende verplichtingen	—	28
TOTAAL	951	28

Deposito's worden ontvangen van huurders. Ingehouden bedragen zijn bedragen die ingehouden worden van de facturen van aannemers. Het is gebruikelijk om slechts 90 procent van het verschuldigde bedrag te betalen. 5 procent is verschuldigd bij de uiteindelijke oplevering van het gebouw; het resterende gedeelte wordt, op basis van individuele overeenkomsten, meestal betaald na 3 of 5 jaar.

¹ Betreft verplichtingen verbonden met groepen activa aangehouden voor verkoop

4.12 / HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

In duizend €	2012	2011
Handelsschulden	2.557	3.786
Ingehouden bedragen	483	1.266
Overlopende rekeningen (passief)	204	100
Andere schulden	409	575
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(3)
TOTAAL	3.653	5.724

5 / DIVERSE ELEMENTEN

5.1 / EFFECT VAN AFGESTOTEN ACTIVITEITEN

In april 2012 verwezenlijkte VGP de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ IV a.s. aan European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO), een vastgoedfonds dat gezamenlijk beheerd wordt door AEW Europe en Tristan Capital Partners. In mei 2012 verwezenlijkte VGP Estonia de verkoop van haar nieuwe semi-industriële gebouwen in Tallinn (Estland), die een verhuurbare oppervlakte van 40.000 m² vertegenwoordigen, aan East Capital Baltic Property Fund II, een nieuw vastgoedfonds beheert-d door East Capital.

De boekwaarde van de verkochte netto activa bedroeg € 33,2 miljoen waarvan € 24,6 miljoen gerelateerd aan VGP Estonia, € 7,8 miljoen gerelateerd aan VGP CZ IV a.s., € 0,5 miljoen gerelateerd aan de finale afwikkeling van de VGP CZ II transactie en € 0,3 miljoen aan Brnenska rozvojova spolecnost, a.s. De gerealiseerde netto meerwaarde op de verkoop van de activa bedroeg in totaal € 0.3 miljoen.

De verkoopsom van VGP CZ I en VGP CZ II transacties, die plaatsvonden in 2011, kan nog in beperkte mate naar boven herzien worden gebaseerd op een aantal prestatiecriteria. Per 31 december 2012 werden er geen provisies aangelegd voor toekomstig bijkomende betalingen.

De onderstaande tabel geven de netto activa weer op de respectievelijke data van verkoop:

In duizend €	2012	2011
Vastgoedbeleggingen	(35.211)	(424.753)
Andere materiële vaste activa	(30)	(87)
Deelnemingen	—	(70)
Uitgestelde belastingvorderingen	(430)	(2.859)
Handels- en andere vorderingen	—	(5.086)
Geldmiddelen en kasequivalenten	(301)	(3.607)
Langlopende financiële schulden	2.144	196.080
Andere langlopende financiële schulden	(470)	8.921
Andere langlopende verplichtingen	586	2.543
Uitgestelde belastingsverplichtingen	203	17.758
Handels- en andere kortlopende schulden	296	14.855
Totaal netto activa verkocht	(33.213)	(196.305)
Aanpassing reële waarde	290	4.408
Verkregen koopsom	(32.923)	(191.897)
Kasmiddelen verkocht	301	3.607
Verkoop van activa	(32.622)	(188.290)

5.2 / FINANCIËLE INSTRUMENTEN

5.2.1 / VOORWAARDEN EN RISICOBEEHEER

Blootstelling aan wisselkoers-, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's ontstaat in de normale bedrijfsvoering van VGP.

De onderneming analyseert en herziet elk risico en definieert strategieën om de economische impact op de prestaties van de onderneming te beheren. De resultaten van deze risico-evaluaties en voorgestelde risico-strategieën worden herzien en goedgekeurd door de raad van bestuur op een regelmatige basis.

Sommige van deze risicobeheerstrategieën omvatten het gebruik van afgeleide financiële instrumenten die voornamelijk uit financiële termijnwisselcontracten en interest rate swaps bestaan. De onderneming heeft geen afgeleide financiële instrumenten, en zou er geen afsluiten voor speculatieve doeleinden.

Per 31 december 2012 zijn er geen uitstaande afgeleide financiële instrumenten.

5.2.2 / WISSELKOERSRISICO'S

VGP loopt voornamelijk wisselkoersrisico op bij zowel haar investeringsuitgaven als sommige van haar leningen en netto renteopbrengsten/kosten.

Het beleid van VGP bestaat erin om haar investeringsuitgaven economisch af te dekken van zodra er een vaststaande toezegging ontstaat, voor zover dat de afdekkingskost opweegt tegen het voordeel en in de afwezigheid van speciale bepalingen die een verschillende visie vereisen.

De volgende tabel geeft een overzicht van de voornaamste nettoposities in vreemde valuta van de Groep op balansdatum. Aangezien de Groep ervoor geopteerd heeft geen 'hedge accounting' toe te passen, zijn in onderstaande tabel geen verwachte transacties verwerkt. De derivaten aangegaan door de Groep voor economische afdekkingsdoeleinden zijn wel mee opgenomen in onderstaande tabel.

In duizend €	2012				
	CZK	PLN	HUF	RON	LVL
Handels- en andere vorderingen	38.471	36	—	5.095	15
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	(49.126)	(19)	(154.200)	(674)	(15)
Bruto balanspositie	(10.655)	17	(154.200)	4.421	—
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—	—
Netto positie	(10.655)	17	(154.200)	4.421	—

In duizend €	2011				
	CZK	PLN	HUF	RON	LVL
Handels- en andere vorderingen	40.964	53	—	2.701	15
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	(76.406)	(52)	(46.644)	(338)	(15)
Bruto balanspositie	(35.442)	1	(46.644)	2.363	—
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—	—
Netto positie	(35.442)	1	(46.644)	2.363	—

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

One € =	2012 / SLOTKOERS	2011 / SLOTKOERS
CZK	25,140000	25,800000
PLN	4,088200	4,416800
RON	4,427980	4,319700
LVL	0,702804	0,702804
HUF	291,290000	311,130000

SENSITIVITEITSANALYSE

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2012 zou het eigen vermogen en het resultaat hebben verhoogd / (verlaagd) met de bedragen gegeven hieronder. Deze analyse veronderstelt dat alle andere variabelen, en vooral de rentevoeten, constant blijven. De analyse werd op eenzelfde manier gevoerd als in 2011.

IMPACT (In duizend €)	2012	
	EIGEN VERMOGEN	RESULTAAT
CZK	—	39
PLN	—	(0)
HUF	—	48
RON	—	(90)
LVL	—	0
TOTAAL	—	(4)

IMPACT (In duizend €)	2011	
	EIGEN VERMOGEN	RESULTAAT
CZK	—	125
PLN	—	—
HUF	—	14
RON	—	(50)
LVL	—	—
TOTAAL	—	89

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2012 zou eenzelfde impact gehad hebben als hierboven, maar in de tegengestelde richting voor zover de andere variabelen constant blijven.

5.2.3 / RENTERISICO

De Groep past een dynamische aanpak met betrekking tot de afdekking van rentevoeten toe waarbij de beoogde mix tussen schulden met vaste en vlottende rente periodiek wordt herzien. Deze herzieningen worden gevoerd binnen de bestaande schuldovereenkomsten die de afdekking van de blootstelling aan rentevoeten vereisen indien bepaalde voorwaarden zijn voldaan.

Indien mogelijk zal de Groep IAS 39 toepassen teneinde de volatiliteit van het resultaat te beperken, waarbij de interest rate swaps zullen geclassificeerd worden als kasstroomafdekkingen. Wijzigingen in de waarde van het afdekkingsinstrument, welke geclassificeerd wordt als een effectieve kasstroomafdekking, wordt onmiddellijk erkend onder het eigen vermogen ('afdekkingsreserve').

De Groep maakt eveneens gebruik van interest rate swaps welke niet voldoen aan de criteria van IAS 39 voor het toepassen van 'hedge accounting', maar die toch een economische afdekking vertegenwoordigen. Wijzigingen in de reële waarde van dergelijke interest rate swaps worden onmiddellijk in resultaat genomen (interest rate swaps aangehouden voor handelsdoeleinden).

Op de balansdatum was het profiel van de rentevoeten van de financiële instrumenten van de Groep de volgende:

In duizend € – Nominale bedragen	2012	2011
Financiële verplichtingen		
Vaste rente		
Aandeelhoudersleningen	—	—
Variabele rente		
Aandeelhoudersleningen	—	—
Bankleningen	16.158	15.237
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—
	16.158	15.237
Afdekken van rentevoeten		
Interest rate swaps		
Aangehouden voor handelsdoeleinden	—	—
In het kader van kasstroomafdekkingen	—	—
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—
Financiële verplichtingen na afdekking		
Variabele rente		
Bankleningen	16.158	15.237
Vaste rente		
Aandeelhoudersleningen	—	—
Bankleningen	—	—
Vaste rente / totaal financiële verplichtingen	n.a.	n.a.

De effectieve interestvoet van de bankleningen, inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 3,88% voor de periode eindigend op 31 december 2012.

SENSITIVITEITSANALYSE VAN DE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Een stijging / daling met 100 basispunten in de rentevoeten van de schulden met vlottende rentevoeten op balansdatum, zou geresulteerd hebben in een lager / hoger resultaat vóór belastingen met € 162k tegenover een lager / hoger resultaat vóór belastingen voor 2011 met € 153k. De impact is te wijten aan een verandering van de variabele rente op de bankleningen en interest rate swaps, voor zover de andere variabelen constant blijven.

SENSITIVITEITSANALYSE MBT WIJZIGINGEN IN RENTEVOETEN OP HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor 2012 is er geen effect aangezien er geen interest rate swaps uitstaan per 31 december 2012. Dit was ook het geval per 31 december 2011.

5.2.4 / KREDIETRISICO

Kredietrisico is het risico op financieel verlies voor VGP als een klant of een tegenpartij bij een financieel instrument faalt in het voldoen van zijn contractuele verplichtingen, en ontstaat voornamelijk uit de klantenvorderingen en bankdeposito's van VGP.

Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op een continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer VGP een huurovereenkomst aanbiedt. Bovendien past de Groep een streng beleid toe waarbij in het algemeen elke huurder vereist is om een huurwaarborg van 6 maanden te leveren. Deze periode verschilt naargelang de kredietwaardigheid van de huurder.

Op balansdatum waren er geen materiële concentraties van kredietrisico's behalve de vorderingen op de geassocieerde ondernemingen zoals toegelicht in punt 4.4.

De maximale blootstelling aan kredietrisico komt overeen met de boekwaarde van elk financieel actief. De maximale blootstelling aan kredietrisico op balansdatum was dus:

In duizend €	2012 / BOEKWAARDE	2011 / BOEKWAARDE
Andere langlopende vorderingen	45.758	45.313
Handels- en andere vorderingen	9.037	9.138
Geldmiddelen en kasequivalenten	19.123	16.326
TOTAAL	73.918	70.777

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

In duizend €	2012 / BOEKWAARDE	2011 / BOEKWAARDE
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	464	676
Verlopen bruto handelsvorderingen	202	269
Dubieuze vorderingen	—	—
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (—)	—	—
TOTAAL	666	945

Er werden geen waardeverminderingen op handelsvorderingen erkend tijdens het boekjaar 2012. De Raad van Bestuur schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert:

In duizend €	2012	2011
Per 1 januari	—	819
Aanwending	—	—
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	—	—
Terugnemingen van voorzieningen ten gunste van de resultatenrekening	—	—
Uit consolidatie genomen	—	(819)
As at 31 December	—	—

5.2.5 / LIQUIDITEITSRISICO

De vennootschap beheert haar liquiditeitsrisico door ervoor te zorgen dat ze over voldoende bankkredieten beschikt en door haar inkomsten en uitgaven zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

De contractuele looptijden van de financiële verplichtingen, met inbegrip van rentebetalingen en afgeleide financiële activa en verplichtingen, worden hieronder gedetailleerd:

In duizend €	2012					
	BOEK- WAARDE	CONTRACTUELE KASSTROMEN	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
Niet-financiële verplichtingen						
Te betalen kosten	204	(204)	204	—	—	—
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—	—	—
Financiële verplichtingen						
Tegen geamortiseerde kostprijs						
Financiële verplichtingen	3.449	(3.449)	3.449	—	—	—
Aandeelhoudersleningen	—	—	—	—	—	—
Gewaarborgde bankleningen	16.158	(16.158)	12.242	342	1.026	2.548
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—	—	—
Afdekkingsderivaten						
Rentevoetderivaten	—	—	—	—	—	—
Niet-afdekkingsderivaten						
Rentevoetderivaten	—	—	—	—	—	—
Wisselkoersderivaten						
Uitstroom	—	—	—	—	—	—
Instroom	—	—	—	—	—	—
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—	—	—
	19.811	(19.811)	15.895	342	1.026	2.548

De ouderdom van de andere langlopende vorderingen bedraagt tussen de 2-5 jaar.

In duizend €	2011					
	BOEK- WAARDE	CONTRACTUELE KASSTROMEN	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
Niet-financiële verplichtingen						
Te betalen kosten	100	(100)	(100)	—	—	—
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—	—	—
Financiële verplichtingen						
Tegen geamortiseerde kostprijs						
Financiële verplichtingen	5.627	(5.627)	(5.627)	—	—	—
Aandeelhoudersleningen	—	—				
Gewaarborgde bankleningen	15.237	(15.644)	(5.549)	(7.304)	(746)	(2.045)
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(6.385)	6.704	715	5.989	—	—
Afdekkingsderivaten						
Rentevoetderivaten	—	—	—	—	—	—
Niet-afdekkingsderivaten						
Rentevoetderivaten	—	—	—	—	—	—
Wisselkoersderivaten	—	—	—	—	—	—
Uitstroom	—	—	—	—	—	—
Instroom	—	—	—	—	—	—
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—	—	—
	14.579	(14.667)	(10.561)	(1.315)	(746)	(2.045)

5.2.6 / BEHEER VAN HET KAPITAAL

VGP is continu bezig met het optimaliseren van haar kapitaalstructuur met het oog om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijk de gewenste flexibiliteit te behouden om haar groei te ondersteunen. De Groep heeft als doelstelling om een maximale schuldgraad ratio van netto schuld / eigen vermogen van 2:1 aan te houden. Op het einde van 2012 was de Groep schuldenvrij¹ zowel wat bank- als aandeelhoudersleningen betreft. Dit was ook zo per 31 december 2011.

5.2.7 / REËLE WAARDE

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief zou kunnen worden verhandeld of een verplichting zou kunnen worden afgewikkeld tussen ter zake 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:

In duizend €	2012			
	BOEKWAARDE	IN OVEREENSTEMMING MET IAS 39		REËLE WAARDE
		REËLE WAARDE ERKEND IN HET EIGEN VERMOGEN	REËLE WAARDE OPGENOMEN IN HET RESULTAAT	
Financiële activa				
Leningen en vorderingen				
Handels- en andere vorderingen	9.037	—	—	9.037
Geldmiddelen en kasequivalenten	19.123	—	—	19.123
Vorderingen op lange termijn	45.758	—	—	45.758
Derivaten financiële activa				
Met afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Zonder afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—
Financiële verplichtingen				
Tegen geamortiseerde kostprijs				
Financiële verplichtingen	3.449	—	—	3.449
Aandeelhoudersleningen	—	—	—	—
Gewaarborgde bankleningen	16.158	—	—	16.158
Derivaten financiële verplichtingen				
Met afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Zonder afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—
	93.525	—	—	93.525

¹ Op netto schuld basis en berekend als volgt: (Uitstaande bankleningen + aandeelhoudersleningen) minus geldmiddelen

In duizend €	2011			
	BOEKWAARDE	IN OVEREENSTEMMING MET IAS 39		REËLE WAARDE
		REËLE WAARDE ERKEND IN HET EIGEN VERMOGEN	REËLE WAARDE OPGENOMEN IN HET RESULTAAT	
Financiële activa				
Leningen en vorderingen				
Handels- en andere vorderingen	9.151	—	—	9.151
Geldmiddelen en kasequivalenten	16.326	—	—	16.326
Vorderingen op lange termijn	45.313	—	—	46.759
Derivaten financiële activa				
Met afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Zonder afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(115)	—	—	(115)
Financiële verplichtingen				
Tegen geamortiseerde kostprijs				
Financiële verplichtingen	5.627	—	—	5.627
Aandeelhoudersleningen	—	—	—	—
Gewaarborgde bankleningen	15.237	—	—	15.237
Derivaten financiële verplichtingen				
Met afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Zonder afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(6.388)	—	—	(6.388)
	39.838	—	—	39.838

Er waren geen uitstaande afgeleide financiële verplichtingen per 31 december 2012.

Er waren geen winsten / (verliezen) op niet-financiële activa en verplichtingen en financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

De financiële en niet-financiële activa werden in onderpand gegeven ten voordele van de financiële instellingen van VGP voor een bedrag van € 554k (€ 673k in 2011 -exclusief de groepen activa aangehouden voor verkoop).

GRONDSLAG VOOR DE VASTSTELLING VAN DE REËLE WAARDEN

Hieronder worden de gebruikte methodes en veronderstellingen voor de bepaling van de bovenvermelde reële waarden samengevat.

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd gebaseerd op gequoteerde prijzen in een actieve markt. Indien deze gequoteerde prijzen niet beschikbaar zijn worden waarderingstechnieken gebruikt. Waarderingstechnieken maken maximaal gebruik van marktgegevens maar zijn onderhevig aan de gemaakte hypothesen zoals discontovoeten en de geschatte toekomstige kasstromen. Deze technieken maken o.a. gebruik van andere marktprijzen voor vergelijkbare financiële instrumenten en van verdisconteerde kasstromen.

De meest frequent toegepaste waarderingstechnieken zijn forward pricing en swapmodellen die gebruikmaken van actuele waarde berekeningen.

HIËRARCHISCHE CLASSIFICATIE REËLE WAARDE

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 31 december 2012 stonden er geen interest rate swaps uit. Dit was ook zo per 31 december 2011.

5.3 / PERSONEEL

VERPLICHTINGEN IN HET KADER VAN PERSONEELSBELONINGEN

De Groep heeft op balansdatum geen verplichtingen in het kader van personeelsbeloningen na uitdiensttreding.

LANGETERMIJNBELONINGSSTRUCTUUR

De Groep hanteert een langetermijnbeloningsstructuur voor bepaalde leden van het management van de Groep. Deze werd opgezet op het ogenblik van de beursintrodactie van december 2007 waarbij de bestaande aandeelhouders VM Invest NV en Alsgard SA een aantal VGP-aandelen hebben overgedragen, die 5 procent van het gezamenlijk aantal aandelen in VGP NV vertegenwoordigen, aan VGP MISV, een vennootschap waarover de heer Jan Van Geet als beherende vennoot (“managing partner”/ “associé commandité”) zeggenschap uitoefent.

Na balansdatum en na de verstrijking van de 5 jaar lock-up periode (die plaatsvond in december 2012) verkochten de leden van het management van de Groep hun respectievelijke VGP Misv aandelen aan VGP NV.

5.4 / VERBINTENISSEN

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 31 december 2012 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 481.569 m² welke een verbintenis van €20,2 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 2,0 miljoen. Op het einde van december 2012 had de Groep toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 5,0 miljoen afgesloten (€ 4,73 miljoen per 31 december 2011, waarvan er € 1,9 miljoen betrekking had op groepen activa aangehouden voor verkoop).

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 €	2012	2011
Minder dan één jaar	4.926	2.798
Tussen één en vijf jaar	18.934	10.579
Meer dan vijf jaar	25.542	13.142
TOTAAL	49.402	26.520

Per 31 december 2012 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaal bedrag van € 18,4 miljoen.

5.5 / VERBONDEN PARTIJEN

5.5.1 / IDENTIFICATIE VAN VERBONDEN PARTIJEN

De Groep heeft relaties met haar bestuurders, uitvoerende kaderleden en andere ondernemingen waarover zeggenschap wordt uitgeoefend door haar eigenaars.

Het uitvoerend management bestaat uit Jan Van Geet (CEO), Jan Procházka (COO) en Dirk Stoop (CFO). Jan Van Geet (CEO) en Jan Procházka (COO) zijn ook de referentieaandeelhouders.

5.5.2 / BESTUURDERS EN UITVOEREND MANAGEMENT

De vergoedingen aan de bestuurders en het uitvoerend management bedragen als volgt:

In duizend €	2012	2011
Bestuurders	101	104
Uivoerend management	592	718
TOTAAL	693	822

De bezoldigingen betaald aan het uitvoerend management bestaan uitsluitend uit kortlopende beloningen.

5.5.3 / VERRICHTINGEN MET VERBONDEN PARTIJEN

De Groep identificeerde de volgende verrichtingen met verbonden partijen gedurende 2012 en 2011:

In duizend €	2012	2011
Transacties met verbonden partijen		
Ontvangen managementvergoedingen van geassocieerde ondernemingen	342	349
Ontvangen vastgoedbeheersvergoedingen en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	2.859	577
Ontvangen rente- en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	3.378	1.848
Huur ontvangen van verbonden partijen	396	—
Huur betaald aan verbonden partijen	(164)	(95)
Rente- en soortgelijke kosten op aandeelhoudersleningen	—	(2.338)
Diensten ontvangen van Jan Van Geet s.r.o.	(364)	(267)
Uitstaande balansposities met verbonden partijen		
Leningen toegestaan aan geassocieerde ondernemingen	45.758	45.313
Vorderingen op geassocieerde ondernemingen	6.450	6.450
Ontvangen voorschotten van Jan Van Geet s.r.o.	(35)	(13)

De Groep huurt kantoorgebouwen van Jan van Geet s.r.o. en VGP CZ I waarvoor het respectievelijk een tienjarig en vierjarig huurcontract afsloot. De huurcontracten vervallen op 29 juli 2018 en 31 december 2015. De operationele leasebetalingen zijn betaalbaar als volgt:

2012 (in duizend €)	TOTAAL	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Jan Van Geet s.r.o.	363	65	260	38
VGP CZ I a.s.	296	99	197	—
TOTAAL	659	164	457	38

2011 (in duizend €)	TOTAAL	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Jan Van Geet s.r.o.	436	66	265	105
VGP CZ I a.s.	381	95	286	—
TOTAAL	817	161	551	105

5.6 / GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum en na de verstrijking van de 5 jaar lock-up periode (die plaatsvond in december 2012) verkochten de leden van het management van de Groep hun respectievelijke VGP Misv aandelen aan VGP NV.

Hierdoor verwierf VGP NV 401.648 VGP Misv aandelen voor een totaal bedrag van € 1,9 miljoen. Het is op dit ogenblik de intentie van de raad van bestuur om deze aandelen in de toekomst te hergebruiken voor een nieuwe langetermijnbeloningsstructuur. Er is echter nog geen tijdstip bepaald wanneer deze nieuwe langetermijnbeloningsstructuur zal opgezet worden.

5.7 / OPDRACHTEN UITGEVOERD DOOR DE COMMISSARIS EN AANVERWANTE PERSONEN

De vergoedingen voor de controlediensten voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochtervennootschappen bedroegen € 59k. Gedurende 2012 werden er bijkomend belastingadviezen en werkzaamheden verricht voor een totaal bedrag van € 6k.

5.8 / DOCHTERONDERNEMINGEN

ONDERNEMINGEN WELKE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP PER 31 DECEMBER 2012

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Group:

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES	%
VGP CZ III a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechische Republiek	100
VGP CZ IV a.s. (tot 26 april 2012)	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 s.r.o.	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 Deutschland Projekt 1 GmbH	Leipzig, Duitsland	100
Profa Management s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechische Republiek	100
VGP Estonia OÜ	Tallinn, Estland	100
VGP Finance NV	Jette, België	100
VGP FM Services Plus Comm. VA	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
VGP Nederland BV	Tilburg, Nederland	100

WIJZIGINGEN IN 2012

Tijdens de eerste jaarhelft werd er bijkomend ontwikkelingsland gesecuriseerd in Tsjechië via de aankoop van de aandelen (100%) van Brnenska rozvojova spolecnost, a.s. Deze onderneming fusioneerde met VGP CZ VII a.s. tijdens de tweede helft van 2012.

VGP CZ IV a.s. verliet de consolidatiekring op 26 april 2012 na de verwezenlijking van de VGP CZ IV transactie.

Om de verdere ontwikkeling van de Groep te ondersteunen werden volgende nieuwe vennootschappen opgericht in 2012: VGP Deutschland Projekt 1 GmbH, Profa Management s.r.o., VGP FM Services Plus Comm. VA en VGP Nederland BV.

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

GEASSOCIEERDE	ADRES	%
SNOW CRYSTAL S.a.r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	20
SUN S.a.r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	20
VGP SUN s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechische Republiek	20
VGP Park Horní Počernice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechische Republiek	20
VGP Blue Park 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 Příšovice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechische Republiek	20
VGP Park Turnov 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. (vanaf 26 april 2012)	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechische Republiek	20

WIJZIGINGEN IN 2012

Tijdens 2012 fuseerden VGP SUN s.r.o. en VGP CZ II a.s. en ontstond er zo een nieuwe vennootschap namelijk VGP CZ II s.r.o. Bijkomend werd VGP CZ I a.s. opgesplitst in 6 nieuwe vennootschappen namelijk: VGP Park Horní Počernice, a.s., VGP Blue Park, a.s., VGP Green Park, a.s, VGP Green Tower, a.s., VGP Park Příšovice, a.s., VGP Park Turnov, a.s.

VGP CZ IV a.s. werd een geassocieerde onderneming op 26 april 2012 door de verkoop van een belang van 80% aan het vastgoedfonds European Property Investors Special Opportunities , L.P. (EPISO).

INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE MOEDERONDERNEMING

1 / JAARREKENING VAN VGP NV

STATUTAIRE JAARREKENING

De statutaire jaarrekening van de moederonderneming VGP NV wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving werden het jaarverslag en de jaarrekening van VGP NV en het verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

VGP NV
Greenland – Burgemeester Etienne Demunterlaan 5, bus 4
B-1090 Brussel
België
www.vgpparks.eu

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de statutaire jaarrekening van VGP NV.

VERKORTE RESULTATENREKENING

<i>In duizend €</i>	2012	2011
Andere bedrijfsopbrengsten	545	1.226
Bedrijfsresultaat	(1.196)	(1.746)
Financieel resultaat	4.838	6.032
Uitzonderlijk resultaat	2.541	5.397
Winstbelastingen	(4)	(99)
Winst of verlies van het boekjaar	6.179	9.584

VERKORTE BALANS NA RESULTAATSVERWERKING

In duizend €	2012	2011
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	10	—
Materiële vaste activa	2	—
Financiële vaste activa	126.001	132.861
Totaal vaste activa	126.013	132.861
Handels- en andere vorderingen	6.491	6.614
Geldmiddelen en kasequivalenten	16.064	14.538
Totaal vlottende activa	22.555	21.152
TOTAAL ACTIVA	148.568	154.013
Kapitaal	120.356	135.408
Wettelijke reserves	1.452	1.143
Overgedragen resultaten	22.245	16.376
Eigen vermogen	144.053	152.927
Schulden op meer dan een jaar	—	—
Schulden op ten hoogste een jaar	4.515	1.086
Schulden	4.515	1.086
TOTAAL PASSIVA	148.568	154.013

WAARDERINGSREGELS

De waarderings- en omrekeningsregels gebruikt voor de statutaire jaarrekening van de moederonderneming zijn gebaseerd op het Belgisch boekhoudrecht.

2 / VOORSTEL VAN
RESULTAATSVERWERKING VGP NV 2012

De winst van het boekjaar, na belastingen, bedraagt € 6.178.624

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10 mei 2013 zal de Raad van Bestuur voorstellen om de bovenvermelde winst als volgt aan te wenden:

In €	2012	2011
Winst van het boekjaar	6.178.624,30	9.584.226,30
Overgedragen winst	16.375.766,93	7.270.751,95
Overdracht naar wettelijke reserves	(308.931,22)	(479.211,32)
Over te dragen winst / (verlies)	22.245.460,01	16.375.766,93
Uit te keren winst (bruto dividend)	—	—

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VGP NV

Verslag van de commissaris aan de de algemene vergadering over de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 31 december 2012

AAN DE AANDEELHOUDERS

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde financiële staten zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN – OPINIE ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van VGP NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde staat van financiële positie op 31 december 2012, de geconsolideerde winsten verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 175.380 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 11.579 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze nodig acht voor het opstellen van geconsolideerde financiële staten die geen afwijkingen van materieel belang bevatten, als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie

met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële staten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking met betrekking tot het opstellen van geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven, ten einde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Opinie zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft/geven de geconsolideerde financiële staten van de vennootschap VGP NV een getrouw beeld van het vermogen en de financiële positie van de groep per 31 december 2012, en van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

VERSLAG OVER ANDERE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten

In het kader van onze mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende vermelding die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde financiële staten en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Kortrijk, 8 april 2013
De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Gino Desmet

