

VGP

JAARVERSLAG 2013



INHOUD

KERNCIJFERS	03
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	04
VGP IN 2013	08
MARKTEN	
EXPANSIE NAAR DUITSLAND	
PROFIEL	19
STRATEGIE	20
VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	24
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING	
RISICOFAKTOREN	
SAMENVATTING VAN DE CIJFERS EN COMMENTAREN	
INFORMATIE OVER HET VGP AANDEEL	
VOORUITZICHTEN 2014	
RAAD VAN BESTUUR EN MANAGEMENT	46
RAAD VAN BESTUUR	
UITVOEREND MANAGEMENT TEAM	
PORTEFEUILLE	48
FINANCIEEL OVERZICHT	75

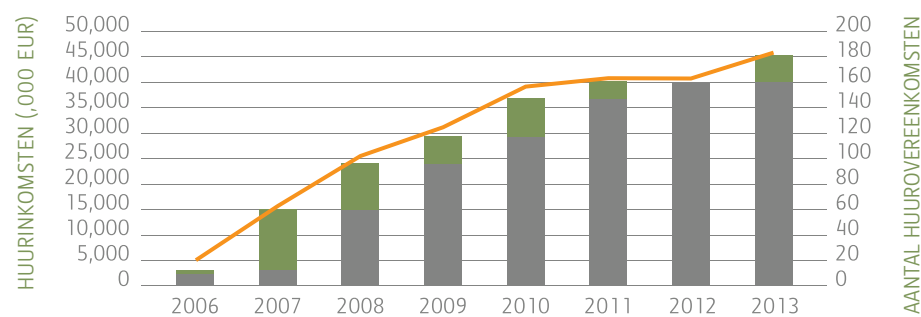


KERNCIJFERS

IN DUIZEND €

VASTGOEDBELEGGINGEN	2013	2012	2011	2010	2009
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	761.724 ¹	674.595	641.378	576.936	535.872
Bezettingsgraad (%)	96.2 % ²	94.5%	98.5%	98.8%	91.0%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	225.804	101.629	105.565	481.624	428.105
BALANS					
Eigen vermogen	166.057	151.260	154.735	176.342	155.240
Solvabiliteit					
Netto schuld / eigen vermogen	0,55	n.a.	n.a.	1,47	1,53
Netto schuld / totaal activa	24,9%	n.a.	n.a.	52,2%	54,0%
RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA					
Bruto huuropbrengsten	4.613	3.071	14.446	28.573	21.726
Operationele kosten verbonden aan vastgoed en doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	(818)	(780)	(516)	(1.245)	(1.680)
Netto huurresultaat	3.795	2.291	13.930	27.328	20.046
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en projectontwikkeling	3.875	2.724	844	—	—
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(4.850)	(4.418)	(2.544)	(1.809)	(2.285)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	1.526	(1.615)	844	—	—
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	4.346	(1.018)	13.074	25.519	17.761
Netto courant resultaat	4.095	1.294	10.399	7.967	6.678
Herwaardering van de onroerende activa	27.872	12.347	3.133	22.759	(6.754)
Latente belastingen	(7.665)	(2.062)	(595)	(4.324)	1.252
Resultaat op de portefeuille	20.207	10.285	2.538	18.435	(5.502)
Winst van het boekjaar	24.302	11.579	12.937	26.402	1.176
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 €)	0,22	0,07	0,56	0,43	0,36
Netto resultaat per aandeel (in €)	1,31	0,62	0,70	1,42	0,06

TOEGEZEGDE HUURINKOMSTEN OP JAARBASIS³



¹ Inclusief 627.523 m² onder beheer (601.217 m² onder beheer per 31 december 2012 en 573.426 m² onder beheer per 31 december 2011)

² Inclusief geassocieerde ondernemingen. De bezettingsgraad exclusief de geassocieerde ondernemingen bedroeg 96,9% (64,9% per 31 december 2011)

³ De toegezegde huurinkomsten op jaarbasis zijn inclusief deze afgesloten door geassocieerde ondernemingen (€ 34,9 m) die beheerd worden door de VGP Groep

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BESTE AANDEELHOUDERS,

In 2013 hebben we een aantal belangrijke mijlpalen op onze weg naar het realiseren van een grotere pan – Europese vastgoedgroep bereikt.

Na de verkoop van het grootste deel van onze inkomsten generende activa in 2011 en 2012 hebben we een belangrijk deel van deze inkomsten geherinverteerd in nieuw ontwikkelingsland, het fundament voor onze huidige en toekomstige ontwikkelingswinsten.

De eerste resultaten van deze investeringen in een nieuwe landbank

en ontwikkelingspijplijn werden reeds duidelijk zichtbaar in het voorbije jaar. Ondanks het feit dat de ontwikkelingscyclus op deze nieuwe locaties nog steeds in een beginfase is, heeft onze ontwikkelingsactiviteit toch belangrijke meerwaarde opgeleverd die voor een groot deel hebben bijgedragen tot ons recordresultaat van € 32,9 miljoen winst (voor belastingen).

Het overgrote deel van onze nieuwe landbank bevindt zich in Duitsland waar we ons in eerste instantie

concentreren op de grote steden. Aldus hebben we landposities verworven rond Hamburg, Frankfurt, Leipzig, Nürnberg en München.

We blijven constant op zoek naar verdere opportuniteiten om onze landbank in Duitsland nog verder uit te breiden waarbij we ons ook in de toekomst willen blijven concentreren op gronden die gelegen zijn in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur

Uit ervaring weten we ondertussen dat de Duitse markt een grote doelgroep van potentiële klanten heeft in ons marktsegment, nl. voornamelijk eindgebruikers die op zoek zijn naar middelgrote panden waarin ze kunnen groeien – er is inderdaad een grote hoeveelheid aan kmo's, meestal familiale bedrijven waarvan er vele op zoek zijn naar gedegen oplossingen om hun toekomstige groei te kunnen realiseren. Ondanks het feit dat er een geschatte 300 miljoen vierkante meter aan industriële panden in Duitsland staan, kwalificeert slechts 50 miljoen vierkante meter daarvan als moderne ruimte met een vrije hoogte van minstens acht meter onder dak en moderne verkeersaansluiting. Dit biedt ons vele opportuniteiten voor de toekomst.

Een andere belangrijke bron van huidige en toekomstige groei is de sterke ontwikkeling van de e-commerce markt. Duitsland vertegenwoordigt de grootste consumentenmarkt in dit segment in continentaal Europa. Onze snel veranderende aankoopgewoonten hebben ertoe geleid dat de opname van grote nieuwe moderne logistieke gebouwen in stijgende lijn gaat en de verwachting is dat de nood aan bijkomende logistieke ruimten hierdoor sterk zal blijven groeien voor de volgende jaren.

Ondanks het feit dat we ons in de eerste plaats geconcentreerd hebben op Duitsland tijdens de laatste twaalf maanden, hebben we ook onze traditionele markten in de mid-Europese regio niet uit het oog verloren, integendeel!





Naast nieuwe grondaankopen in Tsjechië en Estland zijn we ook gestart met een groot aantal nieuwe ontwikkelingen in bijna al onze bestaande parken. Ook in onze thuismarkten ervaren we dat de vraag naar industriële ruimte zich duurzaam heeft hersteld en het is ook daarom dat we volop op zoek zijn naar nieuwe investeringen in de regio om onze verdere groei te ondersteunen.

Het succes van het afgelopen jaar wordt niet enkel weerspiegeld door de vele transacties die werden afgesloten, maar ook door het grote succes bij de uitgifte en plaatsing van onze obligatieleningen. Beide uitgiftes werden substantieel overingeschreven. De succesvolle plaatsing is een teken van erkenning voor de groeiende reputatie van en vertrouwen in VGP op de kapitaalmarkten bij zowel de particuliere als institutionele investeerders.

Er zijn een aantal verwezenlijkingen in 2013 die we in het bijzonder wensen te benadrukken:

- I. we hebben onze nettowinst meer dan verdubbeld in 2013 t.o.v. 2012 (+ € 12,7 miljoen);
- II. we hebben voor meer dan € 15 miljoen (inclusief de geassocieerde ondernemingen) huurovereenkomsten hernieuwd of nieuw afgesloten; en
- III. we hebben een facility management bedrijf verworven waarmee we onmiddellijk veel schaalvoordelen en synergiën hebben gecreëerd binnen de groep

In 2014 zullen we blijven werken om onze groep verder uit te bouwen tot een pan-Europees gespecialiseerd industrieel ontwikkelings- en operationeel platform met een grotere focus op de Duitstalige landen om ons heen.

Hoewel er veel uitdagingen op ons wachten ben ik er toch van overtuigd dat de markten waarin we vandaag actief zijn interessante opportuniteiten bieden om onze verdere groei in de toekomst op een financieel gezonde en houdbare manier te verwezenlijken. Om onze doelstellingen te kunnen bereiken rekenen wij ook in de toekomst op Uw verdere steun, waarvoor we erg erkentelijk zijn.

Tot slot wil ik nogmaals het ganse VGP team de profundis bedanken voor hun nooit aflatende enthousiasme, voor de inzet waarmee ze op alle operationele niveaus ageren in een internationale context waardoor we maximaal kunnen profiteren van onze grootste troeven: ervaring, steun door uitwisseling van kennis, vertrouwen en ambitie.

*Welgenegen,
Jan Van Geet*





VGP IN 2013

MARKTEN

2013 was een jaar van verandering voor VGP. Tijdens het jaar bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei door een aanzienlijke uitbreiding van haar aanwezigheid in Duitsland via de aankoop van 803.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrondstukken en door de aankoop van een 110.000 m² nieuw grondstuk gelegen in Tallinn (Estland) en een 45.000 m² nieuw grondstuk in Tsjechië.

De bemoedigende stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte die werd waargenomen tijdens het eerste halfjaar kwam in een stroomversnelling tijdens de tweede jaarhelft en blijft aanhouden tijdens de eerste maanden van 2014. VGP registreerde een aanzienlijke stijging in de vraag naar verhuurbare oppervlakte: voornamelijk in Duitsland, Tsjechië, Estland en Roemenië. Gebaseerd op deze bemoedigende signalen versnelden de ontwikkelingsactiviteiten en op het einde van 2013 waren er 11 projecten in aanbouw die een totaal van 152.514 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. Verder werden er tijdens het eerste kwartaal van 2014 nog eens bijkomend 3 nieuwe projecten (32.210 m²) opgestart.

VGP'S MARKTEN

COMMERCIEËLE ACTIVITEITEN

EIGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Tijdens 2013 werden er voor meer dan € 5,6 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend op jaarbasis, waarvan er € 5,4 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte en € 0,2 miljoen betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.

Deze nieuwe huurovereenkomsten vertegenwoordigen 111.211 m² verhuurbare oppervlakte.

Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 10,4 miljoen per 31 december 2013 in vergelijking met € 5,0 miljoen per 31 december 2012.

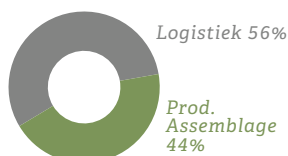
De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegeneerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen per einde 31 december 2013 in totaal 206.572 m² verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 31 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten was 7,6 jaar per einde december 2013 (9,8 jaar per einde 2012).

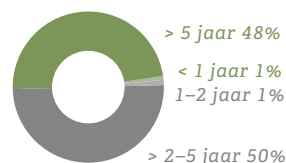
UITSPLITSING VAN DE PORTEFEUILLE VOLGENS GEBRUIK

31 december 2013 (in m²)



VERVALDAG VAN TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN

31 december 2013 (in m²)



Per 31 december 2013 bestaat de vastgoedportefeuille van de Groep uit 9 gebouwen die 134,201 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen met daarnaast nog eens 11 projecten in aanbouw voor een totaal van 152,514 m².

Tijdens het jaar werden er voor eigen rekening 3 projecten opgeleverd die een totale verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 25,569 m².

De opgeleverde projecten bevinden zich in VGP Tuchomerice (Tsjechië), 1 gebouw van 6.471 m², in VGP Park Brno (Tsjechië) – 1 gebouw van 8.621 m² en in VGP Park Timisoara (Roemenië) – 1 gebouw van 10.477 m².

De bezettingsgraad voor de eigen portefeuille bedraagt 96,6% per 31 december 2013.

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 € 9,5 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten waarvan er € 5,5 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte en € 4,0 miljoen betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.

Deze nieuwe huurovereenkomsten vertegenwoordigen 193.531 m² verhuurbare oppervlakte.

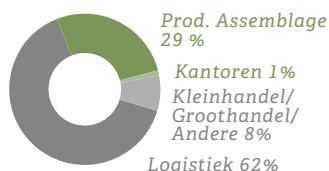
Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 34,9 miljoen per 31 december 2013 (in vergelijking met € 33,3 miljoen per 31 december 2012).

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen per einde 31 december 2013 in totaal 602,456 m² verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 152 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten was 4,5 jaar per einde december 2013 (in vergelijking met 5,9 jaar per einde 2012).

UITSPLITSING VAN DE PORTEFEUILLE

31 december 2013 (in m²)



VERVALDAG VAN TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN

31 december 2013 (in m²)



Tijdens het jaar werden er 3 projecten opgeleverd die een totale verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 24.042 m². Het aantal afgewerkte projecten steeg hierdoor tot een totaal van 58, wat een verhuurbare oppervlakte van 627.523 m² vertegenwoordigt.

De opgeleverde projecten bevonden zich allemaal in de Tsjechische Republiek namelijk: 1 nieuw gebouw in VGP Park Horni Pocernice met een verhuurbare oppervlakte van 6.358 m², 1 gebouw in VGP Park Nyrany van 8.494 m² en 1 gebouw in VGP Park Liberec van 9.190 m². Al deze gebouwen zijn volledig verhuurd.

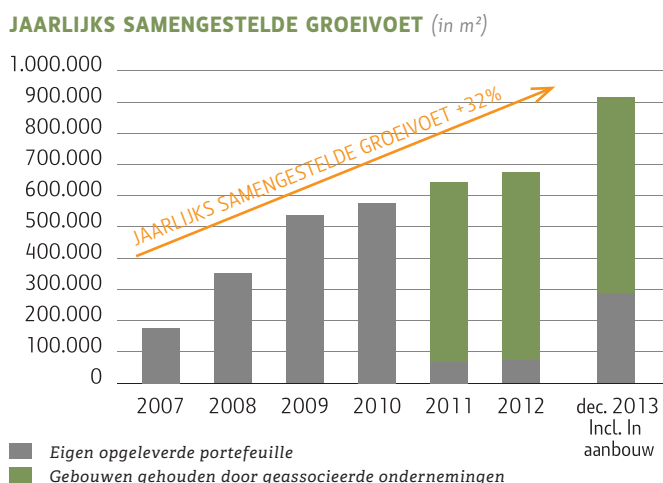
De vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen is volledig gericht op Tsjechië.

De bezettingsgraad voor de portefeuille van de geassocieerde ondernemingen bedroeg 96,0% per 31 december 2013 in vergelijking met 94,5 % per 31 december 2012.

ONTWIKKELINGS- ACTIVITEITEN

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 6 jaren groeide de vastgoedportefeuille (in m²) met een jaarlijkse samengestelde groeiwoet van 32%.



Eind december 2013 waren er 11 projecten in aanbouw voor eigen rekening. In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Usti nad Labem, 1 gebouw in VGP Park Hradek nad Nisou en 2 gebouwen in VGP Park Brno. In de andere landen 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slovakije), 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië), 1 gebouw in VGP Park Györ (Hongarije), 2 gebouwen in VGP Park Tallinn II (Estland), 1 gebouw in VGP Park Bingen (Duitsland) en 1 gebouw in VGP Park Hamburg (Duitsland). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 152.514 m² verhuurbare oppervlakte.

Verder werden er tijdens het eerste kwartaal van 2014 nog eens bijkomend 3 nieuwe projecten opgestart. In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Tuchomerice en 1 gebouw in VGP Park Plzen. In Duitsland 1 gebouw in VGP Park Rodgau.

Tijdens het jaar 2013 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei door een aanzienlijke uitbreiding van haar landbank. Er werden in totaal 958.000 m² nieuwe grondstukken aangekocht waarvan 803.000 m² gelegen in Duitsland, 110.000 m² gelegen in Tallinn (Estland) en 45.000 m² gelegen in Tsjechië.

Per einde december 2013 bedraagt de landbank in volle eigendom 2.048.943 m². Deze landbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 580.000 m² te ontwikkelen waarvan 282.000 m² in Duitsland, 130.000 m² in Tsjechië en 168.000 in de andere landen.

Daarnaast heeft VGP per einde december 2013 voor ongeveer 769.000 m² nieuwe landpercelen geïdentificeerd of onder optie waarvan er 705.000 m² gelegen zijn in Duitsland. Op deze gronden kan er circa 350.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP kocht reeds 537.000 m² van deze grondstukken aan in januari 2014 en verwacht dat de rest van deze grondstukken aangekocht zal worden tijdens het jaar 2014.

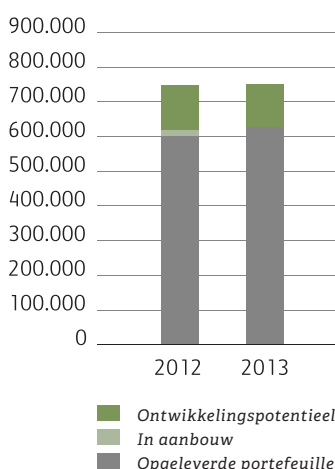
VGP is ervan overtuigd dat de ontwikkelingsactiviteiten een belangrijke winstbijdrage zullen blijven leveren in de nabije toekomst gedreven door de attractieve constructieprijzen gecombineerd met de attractieve toplocaties voor potentiële huurders van haar landbank

VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN DE GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

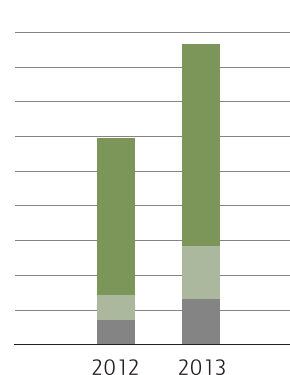
Per einde december 2012 waren er geen projecten in aanbouw voor rekening van de geassocieerde ondernemingen.

Een aantal onderhandelingen met potentiële huurders zijn lopende en het is momenteel de verwachting dat bijkomende ontwikkelingsactiviteiten voor de geassocieerde ondernemingen zullen worden geïnitieerd tijdens 2014.

ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL ASSOCIATES (in m²)



ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL EIGEN PORTEFEUILLE (in m²)



ALGEMEEN MARKTOVERZICHT¹

CENTRAAL EUROPA EN DUITSLAND: BELANGRIJKSTE MARKTINDICATOREN

		TOP HUUR €/m ² /per jaar	TOP CAPITALISATIE- RENTEVOET (%)
Berlijn	EUR	56	7,00
Frankfurt	EUR	72	6,35
München	EUR	77	6,35
Praag	EUR	47	8,00
Bratislava	EUR	47	8,50
Budapest	EUR	46	9,25
Bucharest	EUR	48	10,0
Warschau	EUR	43	7,50

Bron: Jones Lang LaSalle

INVESTERING IN VASTGOED GELEGEN IN CENTRAAL EUROPA – MARKTOVERZICHT 2013

In 2013 werden er investeringstransacties opgetekend voor een totaal bedrag van € 6,1 miljard. Dit betekent een stijging met circa 55% op jaarbasis in vergelijking met de investeringsvolumes (€ 3,9 miljard) van 2012.

Polen blijft de grootste regionale markt met een aandeel van circa 55% in Centraal-Europa, gevolgd door de Tsjechische Republiek (23%), Hongarije (7%), Slowakije (5%) en Roemenië (4%) en de overige Centraal-Europese landen (Bulgarije, Kroatië, Servië en Slovenië), voor de resterende 6%. De hieronder opgenomen tabel omvat Duitsland, die zijn sterkste jaar sinds 2007 kende met een volumestijging van 21% ten opzichte van 2012 tot € 30,7 miljard. De volumes voor 2013 zijn als volgt:

VASTGOEDINVESTERINGEN IN CENTRAAL-EUROPA ("CE")

(€ miljoen)

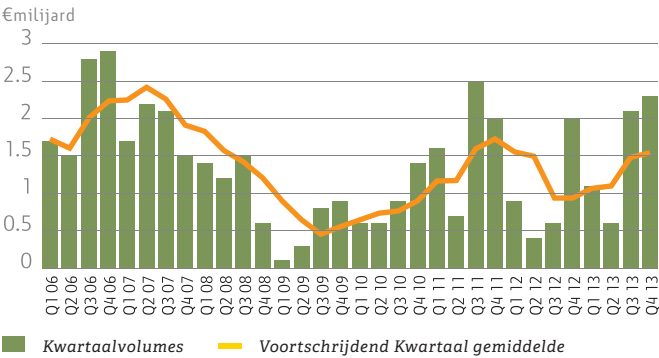
	2012	2013
Polen	2.730	3.377
Tsjechië	613	1.386
Roemenië	213	257
Hongarije	140	427
Slowakije	20	297
Andere	90	366
TOTAAL CE	3.806	6.110
Duitsland	24.100	30.700
TOTAAL	27.906	36.810

Bron: Jones Lang LaSalle

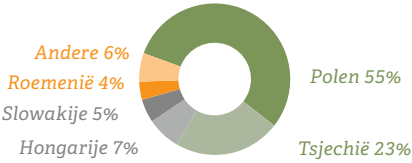
In het vierde kwartaal van 2013 werd er voor € 53,1 miljard verhandeld in heel Europa in vergelijking met € 46,8 miljard in het vierde kwartaal van 2012. Hierdoor stegen de volledige jaarvolumes tot € 149,8 miljard, een stijging van 20% ten opzichte van 2012 en vergelijkbaar met het niveau van 2005.

2013 was een jaar met twee gezichten waarin het sentiment aanzienlijk verbeterde in de tweede jaarhelft. Tot het einde van de eerste jaarhelft, verwachtte Jones Lang LaSalle dat de investeringsvolumes eerder stabiel zouden blijven in vergelijking met 2012 door het beperkt aanbod van kwaliteitsvolle producten in kernmarkten. In de tweede jaarhelft zag Jones Lang LaSalle echter een uitbreiding van de investeringsactiviteiten door het beschikbare kapitaal, het toenemende vertrouwen en de stijgende risicobereidheid van de beleggers. Jones Lang LaSalle verwacht dat deze trend zal voortduren in 2014.

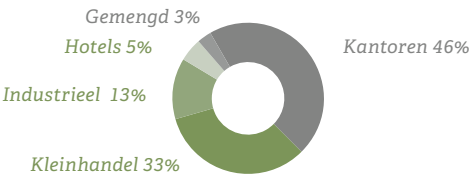
VOLUMES IN CENTRAAL-EUROPA: STERKE STIJGING IN DE TWEEDE JAARHELF VAN 2013



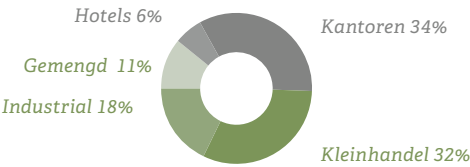
CENTRAAL-EUROPA – VOLUMES PER LAND



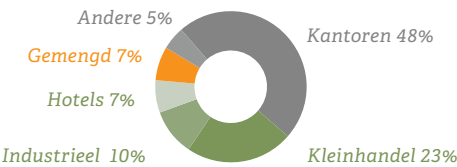
INVESTERINGSVOLUMES IN CENTRAAL-EUROPA PER SECTOR 2012



INVESTERINGSVOLUMES IN CENTRAAL-EUROPA PER SECTOR 2013



EUROPEES GEMIDDELDE 2013



Bron: Jones Lang LaSalle

¹ Bron: Jones Lang LaSalle





FOCUS OP DUITSLAND

Achteraf bekeken was 2013 vanuit economisch oogpunt een beter jaar dan velen hadden verwacht. Duitsland heeft zijn stagnerende groei van 2009 ver achter zich gelaten en haar economische productie in absolute cijfers is nu al voor drie achtereenvolgende jaren hoger dan deze van voor de crisis.

In 2013 werd er voor meer dan € 30,7 miljard geïnvesteerd in Duits vastgoed. Dit betekent een stijging van ongeveer 21 % ten opzichte van vorig jaar. Dit betekent ook dat 2013 het sterkste jaar was voor vastgoedtransacties sinds het topjaar 2007. Zoals in voorgaande jaren bleek het laatste kwartaal van het jaar het sterkste op gebied van transacties. Vastgoed ter waarde van € 11,5 miljard veranderde van eigenaar tijdens de maanden oktober tot december. Dit volume was € 1,5 miljard hoger in vergelijking met het vierde kwartaal van het vorige jaar.

Niet alle transacties die werden geïnitieerd konden worden verleden voor notaris tijdens de laatste dagen van december, waardoor Jones Lang LaSalle verwacht dat 2014 een levendige start zal kennen.

De relatie tussen het investeringsvolume in de Big 7 en de investeringen buiten deze gevestigde markten is ongewijzigd gebleven in vergelijking met 2012. Zoals voorheen werd er circa 60 % (€ 19,5 miljard) geïnvesteerd in Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Keulen, München en Stuttgart.

De analyse van de verschillende activasegmenten vertoont geen fundamentele verschillen in vergelijking met 2012.

Kantoorpanden waren weer goed voor het hoogste aandeel – 46% - van het transactievolume. Winkelpanden voor kleinhandel waren goed voor een aandeel van 26 %, gevolgd door gebouwen voor gemengd gebruik met 11 % en de semi-industriële- en logistieke gebouwen met ten minste 7%. Het toprendement ('prime yield') voor kantoren daalde nog lichtjes in een aantal individuele steden. Elk van de Big 7 steden heeft nu een netto aanvangsrendement van minder dan 5%. Indien we alle toprendementen van alle steden samentellen dan viel de kapitalisatierentevoet voor kantoren tot een gemiddelde van 4,67%. De rendementen voor shopping centra zijn ongeveer hetzelfde met 4,70%. Het toprendement voor semi-industriële- en logistieke gebouwen daalde aanzienlijk in vergelijking met vorig jaar. Door de grote vraag vielen de rendementen naar een gemiddelde van 6,56%.

Voor 2014 verwacht Jones Lang LaSalle dat de rendementen stabiel zullen blijven. Op basis van de aanhoudende sterke vraag naar kwaliteitsvolle activa zouden de kapitalisatierentevoeten weer lichtjes kunnen dalen. Terzelfdertijd zal het ook afhangen van hoe de kapitaalmarkt zich ontwikkelt tijdens het jaar. De interestvoeten zullen waarschijnlijk laag blijven en daarom aantrekkelijke omstandigheden bieden voor bedrijven en op schulden georiënteerde investeerders.

FOCUS OP TSJECHIË

Na een lage marktactiviteit in 2012, herstelde de Tsjechische investeringsmarkt zich sterk met een totaal transactievolume van € 1,39 miljard voor 2013 (103% stijging op jaarbasis). Het totale investeringsvolume waargenomen in de tweede helft van 2013 bedroeg circa € 970 miljoen (127% hoger dan in de vergelijkbare periode van 2012) die bovenop de € 416 miljoen kwam van de eerste jaarhelft.

De meerderheid van de deals vonden, niet verwonderlijk, plaats in Praag.

De semi-industriële en logistieke sector zag voornamelijk portefeuilleverkoop. De verkoop van het belang van 50 % in de Prologis European Portfolio verkocht aan Norges Bank in de eerste jaarhelft werd aangevuld met een overname door TPG van het aandeel dat Arcapita aanhield in de Point Park Portfolio en de verkoop van een deel van de portefeuille van Segro gekocht door PSP. Deze transacties vertegenwoordigden meer dan twee derde van het totale 2013 industriële volume.



De overname van het Lindab gebouw in Karlovarská Business Park, Billa DC in Rudná, Segro Tulipan Park Ostrava, Assa Abloy en de Airport Logistics Park geven de toenemende vraag van zowel internationale als binnenlandse investeerders weer alsook de groeiende interesse voor de semi-industriële en logistieke sector. De totale semi-industriële en logistieke sector registreerde transacties voor een bedrag van ongeveer €175 miljoen met een totaal investeringsbedrag van € 284 miljoen.

Jones Lang LaSalle gelooft in positieve vooruitzichten voor 2014, met een aanzienlijk aantal transacties geïnitieerd in 2013 die dan nog door het due diligence proces gaan in 2014. Dit zal waarschijnlijk worden aangevuld met het aanbod van betere kwaliteitsvolle gebouwen door potentiële verkopers te wijten aan het feit dat de prijszetting voor institutionelen een verdere stijging kent.

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

Een grotere groep investeerders blijft vastgoed zien als een sector die aantrekkelijke voor risico gecorrigeerde rendementen oplevert terwijl de financiële markten terug keren naar volledige functionaliteit in de verschillende markten wereldwijd. Met kapitalisatierentevoeten op een laagterecord in veel kernmarkten ziet Jones Lang LaSalle slechts beperkte ruimte voor verdere compressie.

De belangrijkste uitdagingen voor investeerders in 2014 zal het aankopen zijn van voldoende vastgoed (vooral in kernmarkten) om aan de groeiende kapitaaltoewijzingen te voldoen en terzelfdertijd concurrerend te blijven in een steeds sterker wordende marktomgeving.

Hoewel in sommige markten de investeringsactiviteit het voortouw heeft genomen op de economische vastgoed fundamentals verwacht Jones Lang LaSalle dat dit slechts een tijdelijk fenomeen is en dat de vraag van gebruikers en dus huurgroei dit zal inhalen op korte termijn in de meeste van deze markten. Middellange- tot langetermijninvesteerders moeten gaan nadenken over de mogelijke gevolgen van een stijging van de rente.

De banken blijven zeer selectief en conservatief aan welke partijen 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-kernactiva zullen het moeilijk blijven hebben om investeringsinteresse op te wekken bij potentiële kopers.

In Centraal-Europa verwacht Jones Lang LaSalle voor 2014 dat de transactievolumes gelijkaardig zullen zijn als deze van 2012 t.t.z. rond € 5-6 miljard. Het bovenste niveau zal afhangen van het al dan niet plaatsvinden van een aantal grote transacties.

EXPANSIE NAAR DUITSLAND

DUITSE MARKT VOOR SEMI-INDUSTRIEEL EN LOGISTIEK VASTGOED

De Duitse semi-industriële en logistieke markt bleef stabiel tijdens het vierde kwartaal van 2013 en was een van de beter presterende over het hele continent. De vraag van gebruikers groeide in de loop van het jaar te wijten aan de toename van de e-commerce gerelateerde activiteiten.

Hoewel toprendementen tijdens het laatste kwartaal stabiel bleven, werd er in een aantal locaties een sterke groei waargenomen tijdens het jaar, voornamelijk in Berlijn, Stuttgart en Düsseldorf.

E-commerce blijft de belangrijkste motor van de groei in de Duitse logistieke markt. Dit heeft een positief effect op de vraag naar grotere gebouwen van 50.000 m² of meer. Mede door de groei van de wereldhandel en de sterke prestaties van de Duitse economie, bleef de Duitse logistieke markt zeer actief. De vraag naar verhuurbare oppervlakte is afkomstig van zowel binnenlandse als internationale spelers die gebruik wensen te maken van de goede infrastructuur en wegennet binnen Duitsland. Aangezien er wordt van uit gegaan dat de economische groei zal versnellen; zal de vraag naar logistieke ruimte naar alle verwachting hoog blijven, vooral voor kwaliteitsvolle ruimten. (Bron: Cushman & Wakefield).

AANBOD

De geregistreerde semi-industriële en logistieke opnamevoorraad komt neer op een totale oppervlakte van ongeveer 330 miljoen m² in Duitsland. De opnamevoorraad omvat alle ruimtes voor semi-industriële en logistieke doeleinden ongeacht de grootte, leeftijd, bouwkwiteit of het aanpassingsvermogen

voor verschillende doeleinden. Toch voldoet slechts 15% van deze ruimtes aan de volgende criteria die nodig zijn voor semi-industriële en logistieke gebouwen en activiteiten: vloeroppervlakte van meer dan 8.000 m², vrije hoogte van ten minste 6,5 meter en gebouwd na 1985. Dit reduceert het volume van logistieke ruimtes, die aantrekkelijk zijn voor investeerders tot ongeveer 50 miljoen m².

In de afgelopen jaren is het aanbod van de beschikbare opnamevoorraad zeer schaars geworden in de meeste logistieke regio's. Ruimtes met een oppervlakte van meer dan 10.000 m², waarvoor er een groeiende vraag is, zijn vaak alleen te vinden in minder dan een handvol beschikbare gebouwen in de afzonderlijke regio's. Het tekort aan voorraad moderne gebouwen betekent dat bedrijven hun bestaande huurcontracten verlengen zelfs wanneer deze ruimtes niet langer volledig voldoen aan hun noden. (Bron: Jones Lang LaSalle)

TWEEDE HOOGSTE OPNAME IN 10 JAAR

In 2013 bereikte de opname van verhuurbare semi-industriële en logistieke ruimtes door huurders en door eigenaar-bewoners in Duitsland 5,0 miljoen m² - het op een na hoogste cijfer in de afgelopen 10 jaar. Het resultaat was 6% hoger dan het vorige jaar en 15% hoger dan het gemiddelde van de laatste vijf jaar. Op voorwaarde dat de economie groeit zoals verwacht met 1,5% in 2014, kan de totale jaarlijkse opname tussen de 5,0 miljoen en 5,5 miljoen m² bereiken. De opname in de BIG 5 agglomeraties (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt incl. Wiesbaden / Mainz, Hamburg en München) bereikte 1,7 miljoen m² in 2013. Dit was slechts 4% onder het niveau van het vorige jaar en kwam overeen met het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar. De opname buiten de BIG 5 agglomeraties bereikte 3,3 miljoen m² en overtrof het afgelopen jaar het niveau (13%) en het vijfjarig gemiddelde (25%). (Bron: Jones Lang LaSalle)

	2009 (m²)	2010 (m²)	2011 (m²)	2012 (m²)	2013 (m²)
Buiten de "Big 5"-Agglomeraties:					
— Verhuur	847.300	1.381.200	2.032.000	1.637.300	1.539.062¹
— Eigenaar-bewoners	1.107.900	1.141.900	1.585.900	1.299.600	1.772.338¹
— TOTAAL	1.955.200	2.523.100	3.617.900	2.936.900	3.311.400
"Big 5"-Agglomeraties:					
— Verhuur	957.200	1.431.900	1.781.900	1.365.500	1.206.200
— Eigenaar-bewoners	338.900	363.400	464.300	418.900	499.900
— TOTAAL	1.296.100	1.795.300	2.246.200	1.784.400	1.706.100
Verhuur	1.804.500	2.813.100	3.813.900	3.002.800	2.745.262
Eigenaar-bewoners	1.446.800	1.505.300	2.050.200	1.718.500	2.272.238
TOTAAL	3.251.300	4.318.400	5.864.100	4.721.300	5.017.500

Bron: Jones Lang LaSalle

¹ Berekend door de vennootschap op basis van de data van Jones Lang LaSalle

	2009 (m²)	2010 (m²)	2011 (m²)	2012 (m²)	2013 (m²)
Regio:					
— Berlijn	246.800	359.900	412.000	333.600	333.000
— Düsseldorf	178.000	166.000	205.800	145.100	295.200
— Frankfurt (incl. Wiesbaden/Mainz)	275.700	326.400	540.000	455.600	415.000
— Hamburg	373.500	616.300	740.000	575.400	450.000
— München	222.100	326.700	348.400	274.700	212.900
Totaal "Big 5"-Agglomeraties	1.296.100	1.795.300	2.246.200	1.784.400	1.706.100
Buiten "Big 5"-Agglomeraties	1.955.200	2.523.100	3.617.900	2.936.900	3.311.400
TOTAAL	3.251.300	4.318.400	5.864.100	4.721.300	5.017.500

Bron: Jones Lang LaSalle

TOPHUREN BLIJVEN STABIEL

Tophuren voor semi-industriële en logistieke gebouwen groter dan 5.000m² in de BIG5 bleven stabiel tijdens het jaar en Jones Lang LaSalle verwacht dat deze huren ook in 2014 stabiel zullen blijven.

De hoogste tophuur werd waargenomen in München met € 6,40/m² maand, gevolgd door Frankfurt (€ 6,00/m²/maand), Hamburg (€ 5,60/m²/maand) en Düsseldorf (€ 5,40/m²/maand). Berlijn bleef steken op een vijfde plaats (€ 4,70/m²/maand).

DE UITBREIDING VAN VGP NAAR DUITSLAND

Nadat er in 2012 een sterke basis werd gelegd waarop de Groep kon steunen om verder te groeien, breidde VGP haar aanwezigheid in Duitsland aanzienlijk uit tijdens het jaar.

Tijdens het derde kwartaal verschoof de focus van VGP's ontwikkelingspipeline duidelijk naar Duitsland waar de Groep de uitbreiding van haar landbank wenst te versnellen op locaties in de belangrijke regionale steden zoals o.a. Berlijn, München, Stuttgart, Düsseldorf en Frankfurt.

Duitsland is duidelijk uitgegroeid tot een belangrijke bron van potentiële groei en ontwikkeling. De niche strategie van de Group is hier ook een succesvol recept gebleken om nieuwe en potentiële huurders aan te trekken. Deze strategie richt zich op eindgebruikers en middelgrote gebouwen en concentreert zich op het verwerven van strategisch gelegen terreinen d.w.z. gronden die gelegen zijn aan autosnelwegen en ringwegen, in de nabijheid van belangrijke steden en/of productiecentra, die beschikbaarheid van arbeidskrachten garandeert aan toekomstige huurders. Verder richt deze strategie zich op de kerncompetentie van VGP om de operationele processen

van huurders op daadwerkelijke en efficiënte manier te integreren in haar gebouwen. Belangrijke nieuwe projecten, waarvan verschillende voor grote E-commerce georiënteerde bedrijven, zijn in onderhandeling.

ONTWIKKELINGSLAND

Tijdens het jaar 2013 verwierf VGP 803.000 m² nieuwe grondstukken in Duitsland en heeft ze daarnaast per 31 december 2013 nog bijkomend 705.000 m² nieuwe landpercelen geïdentificeerd of onder optie in Duitsland.

Tijdens de maand januari 2014 kocht VGP reeds 537.000 m² van deze grondstukken aan en de rest van de grondstukken zullen naar alle verwachting aangekocht worden tijdens het jaar 2014.

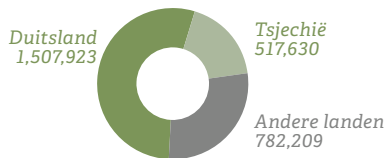
ONTWIKKELINGPIPELINE

Per 31 december 2013 waren er 2 gebouwen in aanbouw: 1 gebouw in VGP Park Bingen en 1 gebouw in VGP Park Hamburg. Daarnaast ging VGP formeel over tot de aankoop van een volledig verhuurd nieuw gebouw van 25.000 m² gelegen in haar VGP Park Hamburg. Met de aankoop van dit project genereert VGP onmiddellijk € 1,4 miljoen jaarlijkse huuropbrengsten in Duitsland. Het laat VGP ook bijkomend toe om schaalvoordelen te realiseren vanuit een ontwikkelings- en commercieel oogpunt.

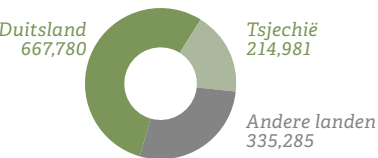
Na jaareinde werd het eerste gebouw opgestart in VGP Park Rodgau (Frankfurt) die een toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigt van 19.100 m². Verder werden er na jaareinde onderhandelingen met twee gerenommeerde ondernemingen, voor de bouw van twee sleutel-op-de-deur projecten, succesvol afgerond. Deze twee gebouwen vertegenwoordigen een totale toekomstige verhuurbare oppervlakte van 21.000 m² en zullen in de loop van de volgende 3-6 maand opgestart worden.

Zoals kan afgeleid worden uit de onderstaande tabellen is Duitsland snel aan het evolueren naar de belangrijkste markt voor de Groep.

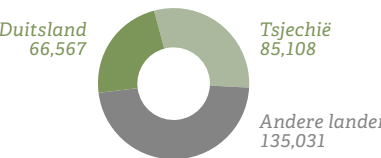
TOTAAL LANDOPPERVLAKTE (in m²)



TOTAAL ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL (in m²)



TOTAAL OPGELEVERD EN/OF IN AANBOUW PER 31 DEC-13 (in m²)



Bron: VGP

Opmerking: De hierboven vermelde cijfers betreffen de huidige gesecuriseerde landbank. Het ontwikkelingspotentieel op deze landbank is gebaseerd op gelijkaardige of bestaande semi-industriële gebouwen







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 € 225,8 miljoen per 31 december 2013. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt per 31 december 2013 een verhuurbare oppervlakte van meer dan 134.201 m² (9 gebouwen) met bijkomend 11 gebouwen in aanbouw goed voor 152.514 m².

Daarnaast beheert VGP facility management 58 afgewerkte gebouwen die eigendom zijn van haar geassocieerde ondernemingen en die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 627.523 m².

Per 31 december heeft VGP een grondenbank in volle eigendom van 2.048.943 m². Op de huidige landbank in volle eigendom kan VGP naast de bestaande opgeleverde projecten en de projecten in aanbouw (286.716 m²) nog bijkomend 282.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen in Duitsland, 130.000 m² in de Tsjechische Republiek en 168.000 m² verhuurbare oppervlakte in de andere landen.

Verder heeft VGP op jaareinde nog eens 769.000 m² nieuw ontwikkelingsland onder optie. Deze grondstukken vertegenwoordigen een ontwikkelingspotentieel van 350.000 m².



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.

VASTGOEDBEHEER- EN VERHUURDIENSTEN

De vastgoedbeheerdiensten werden gehergroepeerd in één aparte dochteronderneming namelijk VGP FM Services s.r.o. ('VGP FM Services').

Vastgoedbeheerdiensten worden zowel intern als aan derden geleverd waarbij VGP FM Services verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. VGP FM Services zal bijkomend voor rekening van de Groep of voor derden de relatie

met externe leveranciers identificeren, contacteren, superviseren en het beheer van deze relatie op zich nemen.

Als deel van de aangeboden diensten zal VGP FM Services ook project management diensten aanbieden. 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.

Verder zal VGP FM Services ook verhuurdiensten aanbieden. 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.

FACILITY MANAGEMENT DIENSTEN

De facility managementdiensten werden gehergroepeerd in SUTA s.r.o. ('SUTA').

Facility management-diensten worden zowel intern als aan derden geleverd waarbij SUTA 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.

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









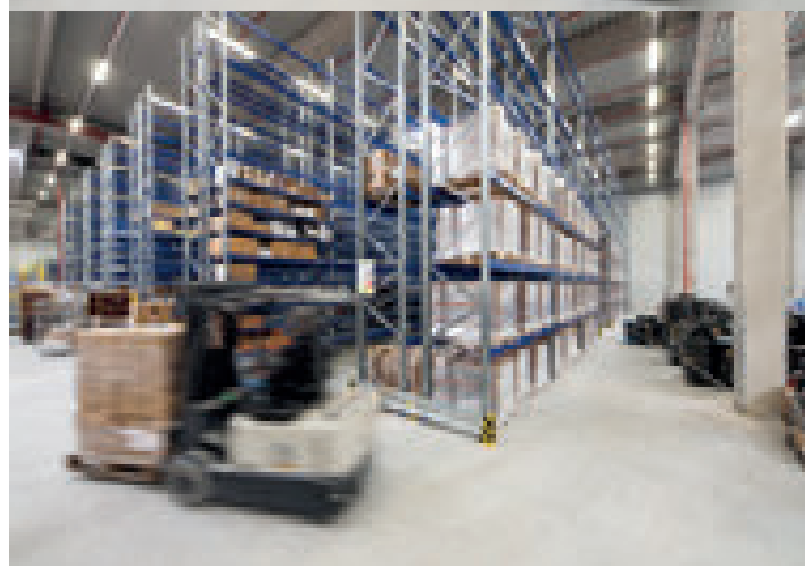


VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE INFORMATIE GEGEVEN IN DIT JAARVERSLAG 2013

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 2013 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.	2013	2017	6
Niet-uitvoerende bestuurder			
Bart Van Malderen als vaste vertegenwoordiger van VM Invest NV	2013	2017	6
Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurders			
Marek Šebesták	2011	2015	7
Alexander Saverys	2011	2015	4
Jos Thys als vaste vertegenwoordiger van Rijo Advies BVBA	2011	2015	7

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 2013 werden er 7 raden van bestuur gehouden waarvan 2 per conference call. De belangrijkste agendapunten waren:

- de goedkeuring van de jaarrekening van 2012 en de halfjaarresultaten van 2013;
- 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 uitgifte van 2 obligatieleningen

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	2013	Niet-uitvoerend	—	2017	1
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° en art. 526bis \$2 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.

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 2013 kwam het auditcomité tweemaal bijeen. De belangrijkste agendapunten waren:

- bespreking van de jaarrekening van 2012, de halfjaarresultaten van 2013 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)	2013	Niet-uitvoerend	—	2017	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.

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 2013.

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 (in €)	VASTE VERGOEDINGEN	VARIABELE AANWEZIGHEIDS- VERGOEDINGEN RAAD VAN BESTUUR	VARIABELE AANWEZIGHEIDS- VERGOEDINGEN COMITÉS	TOTAAL
Voorzitter				
Marek Šebesták	20.000	14.000	1.000	35.000
Bestuurders				
Alexander Saverys	10.000	4.000	1.000	15.000
Rijo Advies BVBA vertegenwoordigd door Jos Thys	10.000	7.000	2.000	19.000
VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	10.000	6.000	1.500	17.500
Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Van Geet	10.000	6.000	—	16.000
TOTAAL	60.000	37.000	5.500	102.500

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 remuneratiepolitiek inclusief de variabele remuneratie bepaald op basis van de criteria zoals jaarlijks bepaald door het remuneratiecomité. 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 door het remuneratiecomité.

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 2013

- vaste vergoeding: De CEO ontving een vaste brutovergoeding van € 300.000 en bijkomend een bestuurdersvergoeding van € 16.000
- variabele remuneratie: De CEO ontving geen variabele vergoeding voor 2013
- bijdrage pensioensregeling. De CEO ontving geen bijdrage voor pensioensregeling
- overige delen van de vergoeding: € 33.953 (bedrijfswagen en gerelateerde kosten)

Totale remuneratie 2013 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 € 288.546
- variabele vergoeding. Er werd geen variabele vergoeding betaald voor 2013
- bijdrage pensioensregeling van € 32.881
- overige delen van de vergoeding: € 34.700 (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

VGP heeft een interne controle- en risicobeheerssysteem opgezet in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en met de voorschriften van de Belgische Corporate Governance Code van 2009.

VGP wordt blootgesteld aan een brede waaier van risico's in het kader van haar bedrijfsactiviteiten die de doelstellingen kunnen beïnvloeden of ertoe kunnen leiden dat deze niet bereikt worden. Deze risico's beheren is een belangrijke taak van de raad van bestuur, het executive management en alle andere medewerkers van de Groep met managementverantwoordelijkheden.

Het risicomanagement- en controle systeem is onderworpen aan de volgende doelstellingen:

- het realiseren van de bedrijfsdoelstellingen in verband met effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsactiviteiten;
- betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving, en;
- het naleven van alle geldende wetten en richtlijnen.

De principes van het Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission ("COSO") referentiekader heeft gediend als basis voor het opzetten van het risicomanagement- en controle systeem van VGP.

CONTROLE OMGEVING

VGP streeft naar een algemene naleving en een risicobewuste houding met een duidelijke definiëring van de rollen en verantwoordelijkheden in alle relevante domeinen. Op die manier creëert VGP een gecontroleerde omgeving voor het uitwerken van de bedrijfsdoelstellingen en –strategieën. Deze omgeving wordt gecreëerd via de implementatie van verschillende beleidslijnen en procedures zoals:

- de code of ethics en conduct;
- regels voor beslissings- en tekenbevoegdheid;
- kwaliteitsbeheer en financiële verslaggeving

Gezien de beperkte omvang van de onderneming en de noodzaak aan flexibiliteit worden deze beleidslijnen en procedures niet altijd formeel gedocumenteerd.

Het executive management team zorgt ervoor dat alle VGP medewerkers in voldoende mate geïnformeerd zijn van alle beleidslijnen en procedures om zo een voldoende hoog niveau van risicomanagement en –controle te kunnen garanderen op alle bedrijfsniveaus.

RISICOMANAGEMENTSYSTEEM

RISICOMANAGEMENTPROCESSEN EN METHODOLOGIE

Alle werknemers zijn verantwoordelijk voor de tijdige identificatie en kwalitatieve beoordeling van de risico's (en gepaste maatregelen) binnen hun domein van verantwoordelijkheid.



Binnen de verschillende belangrijke processen met betrekking tot management, verzekering en ondersteuning worden alle risico's geïdentificeerd, geanalyseerd, vooraf geëvalueerd en getest via interne en occasioneel externe beoordelingsorganen.

Naast deze geïntegreerde risicoanalyses worden ook periodieke beoordelingen uitgevoerd om te controleren of de juiste maatregelen voor risicoanalyse en -beheer genomen werden en om eventuele niet-gedefinieerde en niet-gerapporteerde risico's vast te stellen. De CEO, COO en CFO analyseren op regelmatige wijze de verschillende risiconiveaus en ontwikkelen waar nodig een actieplan.

Daarnaast maken de controleactiviteiten een integraal deel uit van alle belangrijke bedrijfsprocessen en -systemen om ervoor de zorgen dat de doelstellingen van de onderneming zo goed mogelijk verwezenlijkt worden.

Geïdentificeerde risico's die een materiële impact op de financiële of operationele prestaties van de Groep zouden kunnen hebben worden gerapporteerd aan de raad van bestuur voor verdere bespreking en beoordeling. De raad van bestuur zal na bespreking en beoordeling, beslissen of deze risico's aanvaardbaar zijn voor de Groep en of de Groep wenst blootgesteld te worden aan deze risico's.

BELANGRIJKSTE RISICOFACTOREN

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 meegeëdeeld aan de verschillende managementniveaus.

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 2013 werden er geen transacties door 'insiders' bekendgemaakt.

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 2013 deed zich geen belangenconflict voor.

COMMISSARIS

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

Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Gewone Algemene Vergadering van 13 mei 2016.

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, SEMI-INDUSTRIEEL 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 inkomstengenererende 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, GEREGULEERDE 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.

SAMENVATTING VAN DE CIJFERS EN COMMENTAREN

RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA (in duizend €)	2013	2012
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	4.613	3.071
Doorgerekende / (door te rekenen) huurlasten	(90)	(63)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(728)	(717)
Netto huurresultaat	3.795	2.291
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	3.390	1.925
Inkomsten uit projectontwikkeling	485	799
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(4.850)	(4.418)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	1.526	(1.615)
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	4.346	(1.018)
Financieel resultaat ¹	903	2.902
Herwaardering van de financiële instrumenten	(201)	—
Belastingen	(953)	(590)
Netto courant resultaat	4.095	1.294
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	27.872	12.347
Latente belastingen	(7.665)	(2.062)
Resultaat op de portefeuille	20.207	10.285
WINST VAN HET BOEKJAAR	24.302	11.579
GEGEVENS PER AANDEEL	2013	2012
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,22	0,07
Netto resultaat per aandeel (in €)	1,31	0,62

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

BALANS

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizend €)	2013	2012
Goodwill	631	—
Immateriële activa	51	58
Vastgoedbeleggingen	225.804	101.629
Andere materiële vaste activa	297	241
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	982	(545)
Andere langlopende vorderingen	49.114	45.758
Uitgestelde belastingvorderingen	135	79
Totaal vaste activa	277.014	147.220
Handels- en andere vorderingen	10.242	9.037
Geldmiddelen en kasequivalenten	79.226	19.123
Totaal vlottende activa	89.468	28.160
TOTAAL ACTIVA	366.482	175.380
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	103.737	88.940
Overige reserves	69	69
Eigen vermogen	166.057	151.260
Langlopende financiële schulden	159.658	3.916
Andere langlopende financiële schulden	201	—
Andere langlopende verplichtingen	943	951
Uitgestelde belastingverplichtingen	11.753	3.358
Totaal langlopende verplichtingen	172.555	8.225
Kortlopende financiële schulden	10.895	12.242
Handels- en andere kortlopende schulden	16.975	3.653
Totaal kortlopende verplichtingen	27.870	15.895
Totaal verplichtingen	200.425	24.120
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	366.482	175.380

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.

Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management vloeien voor uit de vastgoedbeheer- en facility management diensten die geleverd worden aan derden (inclusief geassocieerde ondernemingen).

Inkomsten uit projectontwikkeling hebben betrekking op ontwikkelingsactiviteiten die voornamelijk worden ondernomen voor rekening van geassocieerde ondernemingen en uitzonderlijk voor andere derden.

Andere opbrengsten slaan op niet-courante inkomsten van huurders opbrengsten en andere occasionele opbrengsten. De andere kosten hebben betrekking op buitengebruikstellingen van materiele vaste activa en andere diverse uitgaven. Administratieve kosten hebben betrekking op de algemene overheadkosten.

De bruto huurinkomsten weerspiegelen de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2013 werden opgeleverd.

Het netto huurresultaat steeg in 2013 met 65,6 % van € 2,3 miljoen per 31 december 2012 tot 3,8 miljoen per 31 december 2013.

In de loop van 2013 werden er 3 gebouwen opgeleverd voor totale verhuurbare oppervlakte van 25.569 m². Daarnaast werd er in 2013 ook nog een volledig verhuurd nieuw gebouw van 25.000 m² aangekocht in Hamburg (Duitsland).

De operationele kosten stegen in 2013 met 9,0% van € 5,2 miljoen per 31 december 2012 tot € 5,7 miljoen per 31 december 2013. Deze stijging was vooral het gevolg van gestegen kosten van dienstverleners gebruikt om de vastgoedportefeuille verder uit te breiden en om de uitgifte van de twee obligatieleningen te ondersteunen. Verder was er ook nog de stijging van de overheadkosten door de acquisitie van de Tsjechische facility manager SUTA s.r.o.

NETTO-MEERWAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen, betreffen opgeleverde projecten, projectontwikkelingen en terreinen aangehouden voor ontwikkeling, die worden aangehouden om huuropbrengsten, waarde-stijgingen 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.

De waarderingen tegen reële waarden worden uitgevoerd op basis van de marktwaarde (volgens de RICS Valuation – Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) Global edition March 2012). De waarderingen worden regelmatig maar echter tenminste eenmaal per jaar uitgevoerd.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2013 bedroeg € 27,9 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 12,3 miljoen per 31 december 2012.

De totale portefeuille (inclusief geassocieerde ondernemingen) maar exclusief het ontwikkelingsland werd op 31 december 2013 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 8,31%¹ (vergeleken met 8,42% per 31 december 2012) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

De (her)waardering van de vastgoedportefeuille werd gebaseerd op de schattingsverslagen van Jones Lang LaSalle en BNP Paribas Real Estate.

FINANCIËEL 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 financiële inkomsten voor de periode eindigend op 31 december 2013 omvatten voornamelijk € 3,4 miljoen interesten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen (zelfde als verleden jaar) en € 0,1 miljoen netto wisselkoerswinsten (vergeleken met € 0,3 miljoen netto wisselkoersverlies per 31 december 2012).

De gerapporteerde financiële lasten per 31 december 2013 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden voor € 2,9 miljoen (€ 0,6 miljoen per 31 december 2012), naast een positieve impact van € 0,6 miljoen (€ 0,4 miljoen per 31 december 2012) m.b.t. intercalaire interesten.

¹ Rendementsverwachtingen van toepassing op de totale vastgoedportefeuille inclusief geassocieerde ondernemingen. Indien de geassocieerde ondernemingen niet meegerekend zouden worden zouden de rendementsverwachtingen per einde december 2013 8,72% bedragen vergeleken met 8,86% per einde december 2012.

De grootste oorzaak van de variatie van de interesten houdt verband met de verandering in de bankschuld en de uitgifte van twee obligatieleningen.

De financiële schuld bedroeg € 170,6 miljoen per 31 december 2013 (vergeleken met een financiële schuld van € 16,2 miljoen per 31 december 2012).

BELASTINGEN

De groep is onderworpen aan de belastingvoeten die gelden in de verschillende landen waar ze actief is. Bijkomend worden belastinglatenties voorzien op de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De belastingen stegen van € 2,7 miljoen per 31 december 2012 tot € 8,6 miljoen per 31 december 2013. De wijziging was voornamelijk te wijten aan de belastinglatenties met betrekking tot de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft daarom geen invloed op de liquiditeit van de Groep.

WINST VAN HET BOEKJAAR

De winst van het boekjaar steeg van € 11,6 miljoen (€ 0,62 per aandeel) per 31 december 2012 tot € 24,3 miljoen (€ 1,31 per aandeel) per 31 december 2013

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 2013 bestaat de vastgoedportefeuille van de Groep uit 9 gebouwen die 134.201 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen met daarnaast nog eens 11 projecten in aanbouw voor een totaal van 152.514 m².

Tijdens het jaar werden er voor eigen rekening 3 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 25.569 m².

Voor rekening van de geassocieerde ondernemingen werden er tijdens het jaar 2013 eveneens 3 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 24.042 m². Het aantal afgewerkte projecten onder beheer steeg hierdoor tot een totaal van 58, wat een verhuurbare oppervlakte van 627.523 m² vertegenwoordigt.

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 effectieve- of contractuele verplichtingen heeft aangegaan met betrekking tot deze geassocieerde deelneming

De deelneming in geassocieerde ondernemingen bedraagt € 1,0 miljoen per 31 december 2013 in vergelijking met een negatief bedrag van € 0,5 miljoen per 31 december 2012. Per 31 december 2012 koos de Vennootschap ervoor om deze negatieve

balans als dusdanig uit te drukken in de balans en deze niet aan te passen naar nul. De Vennootschap was van mening dat deze voorstelling een nauwkeuriger beeld gaf van de potentiële risico's verbonden met de geassocieerde ondernemingen en dat deze voorstelling ook een betere weerspiegeling was 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 2013 werden er voor een totaal van € 49,1 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 en stegen lichtjes van € 9,0 miljoen op het einde van 2012 tot € 10,2 per einde 2013.

De handels- en overige vorderingen omvatten een bijkomend bedrag van € 6,5 miljoen dat VGP nog moet ontvangen van VGP CZ II 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 de vordering voor één van de gebouwen ontvangen zal worden in de eerste jaarhelft van 2014.

De liquide middelen stegen van € 19,1 miljoen per 31 december 2012 tot € 79,2 miljoen per 31 december 2013. Deze liquide middelen zullen in 2014 aangewend worden om bijkomende grondstukken te verwerven en de ontwikkelingspijnlane verder te financieren.

EIGEN VERMOGEN

Tijdens 2013 ging VGP over tot een bijkomende uitkering van een € 7,6 miljoen kapitaalvermindering in geld. De effectieve uitbetaling vond plaats in januari 2014. 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 geconsolideerde aandelenkapitaal maar worden via de geconsolideerde reserves afgeboekt.

LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

De langlopende verplichtingen omvatten de langlopende financiële schulden, overige verplichtingen en belastinglatenties.

Per 31 december 2013 bedroegen de financiële schulden € 170,6 miljoen vergeleken met € 16,2 miljoen per 31 december 2012.

De langlopende financiële schulden per 31 december 2013 bestonden uit bankschulden (€ 23,8 miljoen) en obligatieleningen (€ 146,7 miljoen) per 31 december 2013 vergeleken met uitsluitend bankschulden (€ 16,2 miljoen) per 31 december 2012.





INFORMATIE OVER HET AANDEEL

NOTERING VAN HET AANDEEL

NYSE Euronext Brussels
Main Market van Prague

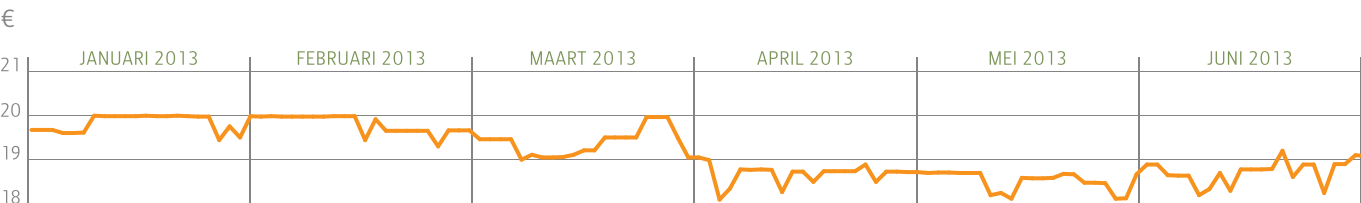
VGP aandeel VGP ISIN BE0003878957
VGP VVPR-strip VGPS ISIN BE0005621926

Beurskapitalisatie 31 dec-13	338.769.002 €
Hoogste kapitalisatie	371.475.170 €
Laagste kapitalisatie	336.353.205 €
Koers 31 dec-12	18.99 €
Koers 31 dec-13	18.23 €

AANDEELHOUDERSCHAP

Op 31 december 2013 werd het maatschappelijk kapitaal van VGP vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen.
Het aandeelhouderschap ziet er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	PERCENTAGE T.O.V. TOTAAL AANTAL AANDELEN
VM Invest NV	5.169.926	27,82%
Mr Bart Van Malderen	3.545.250	19,08%
Subtotaal Bart Van Malderen Groep	8.715.176	46,90%
Little Rock SA	4.707.752	25,33%
Alsgard SA	2.470.235	13,29%
Comm. VA VGP MISV	929.153	5,00%
Vadebo France NV	655.738	3,53%
Publiek	1.104.996	5,95%
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 en Alsgard SA 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

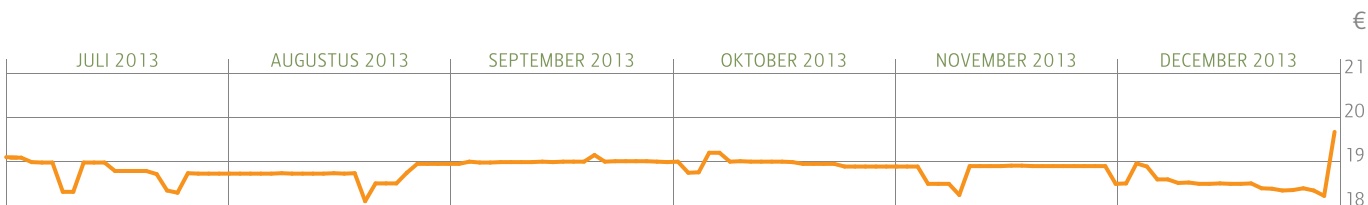
Om haar liquiditeit te verbeteren heeft VGP NV een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met KBC Bank.
Deze overeenkomst zorgt voor een hogere liquiditeit van het aandeel. Dit zal een voordeel zijn in de toekomst aangezien een goede liquiditeit de uitgifte van nieuwe aandelen vereenvoudigt.

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 27 september 2013 om een kapitaalvermindering van € 7.619.050,50 (€ 0,41 per aandeel) in geld te laten goedkeuren. De uitbetaling van de kapitaalvermindering vond plaats op 16 januari 2014.

FINANCIËLE KALENDER

Business update eerste kwartaal 2014	9 mei 2014
Algemene aandeelhoudersvergadering	9 mei 2014
Bekendmaking halfjaarresultaten 2014	25 augustus 2014
Business update derde kwartaal 2014	14 november 2014





VOORUITZICHTEN 2014

Tijdens 2013 heeft VGP met succes haar landbank verder uitgebreid en is de Groep zich meer gaan richten op Duitsland.

Gebaseerd op de positieve trend van geregistreeerde huuraanvragen tijdens 2013 en de aanhoudende trend, waargenomen tijdens de eerste maanden van 2014, verwacht VGP, behoudens onvoorziene economische of financiële markten omstandigheden, dat het haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille substantieel verder zal kunnen laten groeien door het opleveren en opstarten van nieuwe projecten.

VGP is ervan overtuigd dat het nu sterke landposities heeft die haar toekomstige ontwikkelingsactiviteiten voor de volgende jaren kan ondersteunen.



RAAD VAN BESTUUR

SITUATIE PER 31 DECEMBER 2013					
	NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT
Voorzitter	Marek Šebesták	2011	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2015
CEO	Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan van Geet	2013	Uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2017
Bestuurders	VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2013	Niet-uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2017
	Alexander Saverys	2011	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2015
	Rijo Advies BVBA vertegenwoordigd door Jos Thys	2011	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, 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.

BART VAN MALDEREN (*1966)

Mr Bart Van Malderen bekleedde diverse leidinggevende functies binnen Ontex, een toonaangevende Europese producent van hygiënische wegwerpartikelen vooraleer er CEO te worden in 1996. Van 2003 tot mid juli 2007 was hij Voorzitter van de raad van bestuur van Ontex. In 2012 richtte Bart Van Malderen Drylock Technologies op. Drylock is een nieuwe producent van hygiënische wegwerpartikelen die de revolutionaire ultradunne pulpvrije luier introduceerde in 2013.

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. Delphis legt zich toe op intra-Europese container- en intermodale deur aan deur diensten. Hij is ook bestuurder bij CMB. Delphis kocht in 2006 Team Lines, de tweede grootste 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 Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Antwerpen (UF-SIA). Hij verstrekt adviezen aan familiale ondernemingen waar hij voornamelijk adviseert over strategische en structureringsonderwerpen. Hij verstrekt ook advies betreffende de implementatie van Corporate Governance bij ondernemingen en non-profit organisaties. Jos Thys had voorheen een lange carrière in corporate- en investment banking bij Paribas, Artesia en Dexia.

UITVOEREND MANAGEMENT

SITUATIE PER 31 DECEMBER 2013

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 directie-verantwoordelijkheden 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 luchthaven-terminal 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 (HUB) 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 Cesky Ujezd
7. VGP Park Nehatu
8. VGP Park Kekava
9. VGP Park Győr
10. VGP Park Malacky
11. VGP Park Timisoara
12. VGP Park Bingen
13. VGP Park Hamburg

PORTEFEUILLE II.

VGP CZ I. (Geassocieerde Portefeuille)

14. Green Tower Praag – West
15. Blue Park Praag – Oost
16. Green Park Praag – Oost
17. VGP Park Horní Počernice
18. VGP Park Turnov
19. VGP Park Příšovice

PORTEFEUILLE III.

VGP CZ II. (Geassocieerde Portefeuille)

20. VGP Park Liberec I., VGP Park Liberec II.
21. VGP Park Nýřany
22. VGP Park Hradec Králové
23. VGP Park Olomouc
24. VGP Park Mladá Boleslav
25. VGP Park Přelice

PORTEFEUILLE IV.

VGP CZ IV. (Geassocieerde Portefeuille)

26. VGP Park Horní Počernice II



PORTEFEUILLE I.

OPGELEVERD – EIGEN PORTEFEUILLE

VGP PARK	ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP Park Tuchoměřice	VGP CZ III., a.s.	Tsjechische Republiek	14.270	6.471
VGP Park Brno	VGP CZ V., a.s.	Tsjechische Republiek	16.284	8.621
VGP Park Hrádek nad Nisou	VGP CZ VI., a.s.	Tsjechische Republiek	45.127	20.843
VGP Park Győr	VGP Park Győr Kft	Hongarije	95.141	37.660
VGP Park Malacky	VGP Slovakia a.s.	Slowakije	31.499	14.863
VGP Park Timisoara	VGP Romania S.R.L.	Roemenië	24.151	10.477
VGP Park Hamburg	VGP Park Hamburg GmbH	Duitsland	61.420	35.267
TOTAAL			287.892	134.202

IN AANBOUW – EIGEN PORTEFEUILLE

VGP PARK	ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP Park Brno	VGP CZ V., a.s.	Tsjechische Republiek	47.690	25.748
VGP Park Hrádek nad Nisou	VGP CZ VI., a.s.	Tsjechische Republiek	43.812	18.225
VGP Park Ústí nad Labem	VGP CZ VII., a.s.	Tsjechische Republiek	15.852	5.200
VGP Park Nehatu	VGP Estland OÜ	Estland	96.355	43.550
VGP Park Győr	VGP Park Győr Kft	Hongarije	13.320	6.369
VGP Park Malacky	VGP Slovakia a.s.	Slowakije	35.999	14.747
VGP Park Timisoara	VGP Romania S.R.L.	Roemenië	17.811	7.375
VGP Park Bingen	VGP Park Bingen GmbH	Duitsland	15.000	6.400
VGP Park Hamburg	VGP Park Hamburg GmbH	Duitsland	62.675	24.900
TOTAAL			348.514	152.514

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – EIGEN PORTEFEUILLE

VGP PARK	ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP Park Tuchoměřice	VGP CZ III., a.s.	Tsjechische Republiek	44.431	20.140
VGP Park Ústí nad Labem	VGP CZ VII., a.s.	Tsjechische Republiek	152.427	50.000
VGP Park Plzeň	VGP CZ VIII., a.s.	Tsjechische Republiek	92.354	42.287
VGP Park Cesky Ujezd	VGP Park Cesky Ujezd a.s.	Tsjechische Republiek	45.383	17.446
VGP Park Nehatu	VGP Estland OÜ	Estland	13.501	6.050
VGP Park Kekava	VGP Latvia s.i.a.	Letland	83.173	34.400
VGP Park Győr	VGP Park Győr Kft	Hongarije	13.320	4.130
VGP Park Malacky	VGP Slovakia a.s.	Slowakije	152.994	61.200
VGP Park Timisoara	VGP Romania S.R.L.	Roemenië	151.246	62.625
VGP Park Hamburg	VGP Park Hamburg GmbH	Duitsland	445.378	181.812
VGP Park Rodgau	VGP Park Rodgau GmbH	Duitsland	218.330	100.000
TOTAAL			1.412.537	580.090



VGP PARK TUCHOMĚŘICE GEBOUW A

Praag – West, Tsjechische Republiek

huurder	Caamano CZ, Gecko International
verhuurbare opp. (m ²)	6.470
gebouwd	2013

VGP PARK HRÁDEK NAD NISOU GEBOUW A (+ EXTENSION)

Hrádek nad Nisou, Tsjechische Republiek

huurder	Drylock Technologies
verhuurbare opp. (m ²)	39.068 GEBOUW A (+ uitbreiding)
gebouwd	2011–2012 / in aanbouw (18.550 m ²)



VGP PARK BRNO GEBOUW I.

Rajhrad, Tsjechische Republiek

verhuurbare opp. (m ²)	12.149
gebouwd	in aanbouw

VGP PARK BRNO GEBOUW II.

Rajhrad, Tsjechische Republiek

huurder	Internet Shop
verhuurbare opp. (m ²)	13.599
gebouwd	2013 / in aanbouw





VGP PARK BRNO GEBOUW III.

Rajhrad, Tsjechische Republiek

huurder Hartmann-Rico

verhuurbare opp. (m²) 8.621

gebouwd 2013

VGP PARK ÚSTÍ NAD LABEM GEBOUW P1

Přestanov, Tsjechische Republiek

huurder Jotun Powder Coating (CZ)

verhuurbare opp. (m²) 5.200

gebouwd in aanbouw



VGP PARK MALACKY GEBOUW A

Malacky, Slowakije

huurder Benteler Automobiltechnik

verhuurbare opp. (m²) 14.863

gebouwd 2009

VGP PARK MALACKY GEBOUW C

Malacky, Slowakije

verhuurbare opp. (m²) 14.747

gebouwd in aanbouw





VGP PARK TIMISOARA GEBOUW B1.1

Timisoara, Roemenië

huurder	CSC Etichete, Quihenberger Logistics, Whiteland Logistics, Van Moer Group, Cargo-Partner Expeditii
verhuurbare opp. (m²)	10.477
gebouwd	2013

VGP PARK TIMISOARA GEBOUW B1.2

Timisoara, Roemenië

huurder	UPS
verhuurbare opp. (m²)	7.375
gebouwd	in aanbouw



VGP PARK GYŐR GEBOUW A

Győr, Hongarije

huurder	HL Display, Szemerey Transport, Skiny, Gebrüder Weiss
verhuurbare opp. (m²)	20.263
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 B2.1

Győr, Hongarije

verhuurbare opp. (m²) 6.369

gebouwd in aanbouw

VGP PARK GYŐR GEBOUW C

Győr, Hongarije

huurder Dana Hungary Kft

verhuurbare opp. (m²) 6.154

gebouwd 2011



VGP PARK NEHATU GEBOUW A

Tallinn, Estland

huurder Boomerang Distribution, CF&S Estonia

verhuurbare opp. (m²) 21.950

gebouwd in aanbouw

VGP PARK NEHATU GEBOUW B

Tallinn, Estland

huurder Anobion

verhuurbare opp. (m²) 21.600

gebouwd in aanbouw





VGP PARK BINGEN GEBOUW A

Bingen, Duitsland

huurder	Custom Chrome Europe
verhuurbare opp. (m²)	6.400
gebouwd	in aanbouw

VGP PARK HAMBURG GEBOUW A0

Hamburg, Duitsland

huurder	eodis Logistics Deutschland, JOB AG Personaldienstleistungen, Deutsche Post Immobilien
verhuurbare opp. (m²)	35.267
gebouwd	2013



VGP PARK HAMBURG GEBOUW A1

Hamburg, Duitsland

verhuurbare opp. (m²)	24.900
gebouwd	in aanbouw

PORTEFEUILLE II.

OPGELEVERD – VGP CZ I – GEASSOCIEERDE ONDERNEMING

VGP PARK	GEASSOCIEERDE ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m²)	VERHUURBARE OPP. (m²)
VGP Green Park, a.s.	VGP Green Park, a.s.	Tsjechische Republiek	35.985	17.096
VGP Blue Park	VGP Blue Park, a.s.	Tsjechische Republiek	23.114	10.200
VGP Green Tower	VGP Green Tower, a.s.	Tsjechische Republiek	4.652	3.559
VGP Park Horní Počernice	VGP Park Horní Počernice, a.s.	Tsjechische Republiek	891.361	336.200
VGP Park Turnov	VGP Park Turnov, a.s.	Tsjechische Republiek	42.125	25.213
VGP Park Příšovice	VGP Park Příšovice, a.s.	Tsjechische Republiek	28.021	10.334
TOTAAL			1.025.258	402.602

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – VGP CZ I – GEASSOCIEERDE ONDERNEMING

VGP PARK	GEASSOCIEERDE ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m²)	VERHUURBARE OPP. (m²)
VGP Park Horní Počernice	VGP Park Horní Počernice, a.s.	Tsjechische Republiek	74.460	27.928
VGP Park 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, AZ Logistika
verhuurbare opp. (m²)	6.398
gebouwd	2006





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW I2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder INX Digital Czech

verhuurbare opp. (m²) 4.379

gebouwd 2006

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW B2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Alimpex Food

verhuurbare opp. (m²) 15.730

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, EUROLIDOVKA, u & we Advertising, Transforwarding, V-PODLAHY, Fresenius Kabi, CWS-boco Česká republika, Vink – Plasty, Conkline, Pivovar Protivín, HSW Signall, SPARKYS, GORSACO
verhuurbare opp. (m²)	29.268
gebouwd	2007–2008

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW H2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Alza CZ, NILFISK-ADVANCES, FRANKE
verhuurbare opp. (m²)	7.648
gebouwd	2007



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW 13/14

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Dandeli Havelland Foods, Strom Praha, Česká pošta, VZV Group
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	IKEA Česká republika, ProfiLaser Bohemia, Internet Mall
---------	--

verhuurbare opp. (m²)	10.451
-----------------------	--------

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	Landert
verhuurbare opp. (m²)	9.517
gebouwd	2008

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW F

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	PNS, Fiege
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	Jovimer 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. (m ²)	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, TROST AUTO SERVICES TECHNIK, IMPERIAL FOOD SERVICE
verhuurbare opp. (m ²)	6.650
gebouwd	2009



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW III.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	FERRATT INTERNATIONAL CZECH
verhuurbare opp. (m ²)	3.709
gebouwd	2010

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW IV.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	G.Gühling – dřevěné obaly, RTR – TRANSPORT A LOGISTIKA
verhuurbare opp. (m ²)	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 Energy
verhuurbare opp. (m²)	2.115
gebouwd	2011



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW B4

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Storge, 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)	4.689
gebouwd	2010





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Whitesoft, VGP industriální stavby, Diamant Unipool, KUKA Roboter CEE, Rejlek Jan, Ardo Mochov, IDEAL elektro CZ, Cargotec Czech Republic, Barešová Eva, Synventive Molding Solutions, REFLEX CZ, LOVATO Electric, HORNBACH BAUMARKT CS, NOARK Electric Europe, REXEL GROUP, SUTA, BITO skladovací technika CZ, Ehrmann Praha
verhuurbare opp. (m²)	5.150
gebouwd	2008

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Loomis Czech Republic
verhuurbare opp. (m²)	5.811
gebouwd	2011

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A3

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Gumex, Brilon CZ, Den Braven Czech and Slovak
verhuurbare opp. (m²)	6.358
gebouwd	2013





VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A4

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	Bell Technology, quick-mix, JPLUS
verhuurbare opp. (m²)	3.092
gebouwd	2012

VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A5

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder	OFA
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

Industriële zone Vesecko – Turnov, Tsjechische Republiek

huurder	Ontex CZ
verhuurbare opp. (m²)	25.213
gebouwd	2007 / 2012



PORTEFEUILLE III.

OPGELEVERD – VGP CZ II – GEASSOCIEERDE ONDERNEMING

VGP PARK	GEASSOCIEERDE ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP Park Liberec I	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	151.106	78.447
VGP Park Liberec II	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	10.902	5.028
VGP Park Nýřany	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	118.651	43.838
VGP Park Hradec Králové	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	122.145	44.714
VGP Park Olomouc	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	105.986	35.071
VGP Park Mladá Boleslav	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	30.912	15.740
VGP Park Předlice	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	6.143	2.083
TOTAAL			545.845	224.921

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – VGP CZ II – GEASSOCIEERDE ONDERNEMING

VGP PARK	GEASSOCIEERDE ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP Park Liberec	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	23.851	14.000
VGP Park Mladá Boleslav	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	50.906	24.430
VGP Park Olomouc	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	11.291	4.605
VGP Park Hradec Králove	VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	13.046	4.870
TOTAAL			99.094	47.905



VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H1

Industriële zone Liberec – Noord, Tsjechische Republiek

huurder	PEKM Kabeltechnik
verhuurbare opp. (m²)	10.624
gebouwd	2008

VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H2

Industriële zone Liberec – Noord, Tsjechische Republiek

huurder	GRUPO ANTOLIN BOHEMIA
verhuurbare opp. (m²)	22.562
gebouwd	2008



VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H3

Industriële zone Liberec – Noord, Tsjechische Republiek

huurder	LICON HEAT, Inteva Products Czech Republic, Deneo consulting
verhuurbare opp. (m²)	9.870
gebouwd	2009

VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H4

Industriële zone Liberec – Noord, Tsjechische Republiek

huurder	TI Group Automotive System
verhuurbare opp. (m²)	6.089
gebouwd	2011





VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H5

Industriële zone Liberec – Noord, Tsjechische Republiek

huurder KNORR – BREMSE Systémy pro
užitková vozidla

verhuurbare opp. (m²) 20.114

gebouwd 2009–2011

VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H7

Industriële zone Liberec – Noord, Tsjechische Republiek

huurder NIKA Chrudim

verhuurbare opp. (m²) 9.190

gebouwd 2013



VGP PARK LIBEREC II. GEBOUW H0

Industriële zone Liberec – South, Tsjechische Republiek

huurder AMULET Logistic

verhuurbare opp. (m²) 5.028

gebouwd 2004–2006

VGP PARK NÝŘANY GEBOUW A1

Industriële zone Nýřany, Tsjechische Republiek

huurder Ranpak

verhuurbare opp. (m²) 8.494

gebouwd 2013





VGP PARK NÝŘANY GEBOUW A2

Industriële zone Nýřany, Tsjechische Republiek

huurder	Penny Market
verhuurbare opp. (m²)	13.014
gebouwd	2011

VGP PARK NÝŘANY GEBOUW A4

Industriële zone Nýřany, Tsjechische Republiek

huurder	Pebal
verhuurbare opp. (m²)	6.661
gebouwd	2009



VGP PARK NÝŘANY GEBOUW B1

Industriële zone Nýřany, Tsjechische Republiek

huurder	Ranpak, WashTec Cleaning Technology
verhuurbare opp. (m²)	10.186
gebouwd	2007–2008

VGP PARK NÝŘANY GEBOUW C1

Industriële 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,
ERREKA – PLAST

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 Logistics Czech

verhuurbare opp. (m²) 8.695

gebouwd 2011





VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ GEBOUW H1

Dobřenice, Tsjechische Republiek

huurder	Excelsior Technologies
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, Damco Czech Republic
verhuurbare opp. (m²)	7.665
gebouwd	2011 / in aanbouw





VGP PARK MLADÁ BOLESLAV GEBOUW A

Industriële zone Mladá Boleslav, Tsjechische Republiek

huurder	HP Pelzer, YAPP CZECH AUTOMOTIVE SYSTEMS
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.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING – VGP CZ IV – GEASSOCIEERDE ONDERNEMING

VGP PARK	GEASSOCIEERDE ONDERNEMING	LAND	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP Park Horní Počernice II	VGP CZ IV., a.s.	Tsjechische Republiek	165.835	43.545
TOTAAL			165.835	43.545

FINANCIEEL OVERZICHT VGP NV

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

INHOUD

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	78
TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	83
INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE MOEDERMAATSCHAPPIJ	180
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	120

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

IWINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	TOELICHTING	2013	2012
Omzet	5.1.	9.836	6.973
Bruto huuropbrengsten	5.1.	4.613	3.071
Doorgerekende huurlasten	5.2.	1.349	1.178
Door te rekenen huurlasten	5.2.	(1.439)	(1.241)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	5.3.	(728)	(717)
Netto huurresultaat		3.795	2.291
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	5.1.	3.390	1.925
Inkomsten uit projectontwikkeling	5.1.	485	799
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	5.4.	27.872	12.347
Administratieve kosten	5.5.	(4.567)	(3.999)
Andere opbrengsten	5.6.	458	352
Andere kosten	5.6.	(741)	(771)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	5.7.	1.526	(1.615)
Operationele winst / (verlies)		32.218	11.329
Financiële opbrengsten	5.8.	3.587	3.456
Financiële kosten	5.8.	(2.885)	(554)
Financieel resultaat		702	2.902
Winst voor belastingen		32.920	14.231
Belastingen	5.9.	(8.618)	(2.652)
Winst van het boekjaar		24.302	11.579
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		24.302	11.579
Minderheidsbelangen		—	—

RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	TOELICHTING	2013	2012
Gewone netto resultaat per aandeel (in €)	5.10.	1,31	0,62
Gewone netto resultaat per aandeel – na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	5.10.	1,34	0,62

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

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT <i>(in duizend €)</i>	2013	2012
Netto resultaat	24.302	11.579
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	—	—
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	—	—
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	—	—
Volledig perioderesultaat	24.302	11.579
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	24.302	11.579
Minderheidsbelangen	—	—

GECONSOLIDEERDE BALANS

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

ACTIVA (in duizend €)	TOELICHTING	2013	2012
Goodwill	6.1.	631	—
Immateriële activa	6.2.	51	58
Vastgoedbeleggingen	6.3.	225.804	101.629
Andere materiële vaste activa	6.2.	297	241
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	6.4.	982	(545)
Andere langlopende vorderingen	6.5.	49.114	45.758
Uitgestelde belastingvorderingen	5.9.	135	79
Totaal vaste activa		277.014	147.220
Handels- en andere vorderingen	6.6.	10.242	9.037
Geldmiddelen en kasequivalenten	6.7.	79.226	19.123
Totaal vlottende activa		89.468	28.160
TOTAAL ACTIVA		366.482	175.380

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)	TOELICHTING	2013	2012
Kapitaal	6.8.	62.251	62.251
Overgedragen resultaten		103.737	88.940
Overige reserves	6.9.	69	69
Eigen vermogen		166.057	151.260
Langlopende financiële schulden	6.10.	159.658	3.916
Andere langlopende financiële verplichtingen	6.11.	201	-
Andere langlopende verplichtingen	6.12.	943	951
Uitgestelde belastingverplichtingen	5.9.	11.753	3.358
Totaal langlopende verplichtingen		172.555	8.225
Kortlopende financiële schulden	6.10.	10.895	12.242
Handels- en andere kortlopende schulden	6.13.	16.975	3.653
Totaal kortlopende verplichtingen		27.870	15.895
Totaal verplichtingen		200.425	24.120
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		366.482	175.380

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

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	STATUTAIR AANDELEN KAPITAAL	KAPITAAL- RESERVE ¹	IFRS AANDELEN KAPITAAL	RESERVES	UITGIFTE- PREMIE	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
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)
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen ²	—	—	—	—	—	—
Saldo per 31 december 2012	120.356	(58.105)	62.251	88.940	69	151.260
Saldo per 1 januari 2013	120.356	(58.105)	62.251	88.940	69	151.260
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	24.302	—	24.302
Effect van verkopen	—	—	—	—	—	—
Volledig perioderesultaat	—	—	—	24.302	—	24.302
Dividenden	—	—	—	—	—	—
Uitkering kapitaal	(7.619)	7.619	—	(7.619)	—	(7.619)
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen ²	—	—	—	(1.886)	—	(1.886)
Saldo per 31 december 2013	112.737	(50.486)	62.251	103.737	69	166.057

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.

² Correctie voor wederzijds belang heeft betrekking op de eliminatie van het proportioneel aandeel in het eigen vermogen van de VGP NV aandelen die gehouden worden door VGP Misv Comm. VA. VGP NV verwierf 43% van VGP Misv Comm. VA tijdens 2013.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	2013	2012
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	32.920	14.231
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	106	139
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(27.872)	(12.057)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	—	(290)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	56	400
Netto betaalde / (ontvangen) rente	(2.293)	(2.733)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(1.526)	1.615
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	1.391	1.306
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(1.424)	(227)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	8.302	(3.636)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	8.269	(2.557)
Netto (betaalde) / ontvangen rente	2.293	2.733
Betaalde winstbelastingen	(95)	(219)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	10.467	(43)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochteronderneming	—	8.671
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	31	24.252
Aankoop van dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen	(4.091)	(1.807)
(Opname) / Terugbetalingen van leningen - geassocieerde ondernemingen	(3.356)	1.811
Kasstroom uit investeringsactiviteiten ¹	(89.811)	(13.934)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	(97.227)	18.994
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden		
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen /(terugbetaling kapitaal)	(7.619)	(15.052)
Opname van leningen	155.322	8.010
Terugbetalingen van leningen	(928)	(9.186)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	146.775	(16.228)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	60.015	2.723
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	19.123	16.326
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	88	74
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	79.226	19.123
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	60.015	2.723

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van dit overzicht.

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

1 / ALGEMENE INFORMATIE

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 bedrijventuinen van een bepaalde omvang, met het oog op de uitbouw van een uitgebreide en goed gediversifieerde vastgoedportefeuille gelegen op toplocaties.

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 4 april 2014.

2 / SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

2.1 / VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING

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 2013.

NIEUWE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES VAN TOEPASSING IN 2013

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in 2013:

- IFRS 13 *Waardering tegen reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009–2011) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Realisatie van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

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 2013

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2013, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening.

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- 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 belangen in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 *Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Verbeteringen aan IFRS (2010–2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2011–2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 39 – *Financiële instrumenten – Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRIC 21 – *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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

Met betrekking tot de IFRIC 21 wijzigingen is de onderneming nog de potentiële impact aan het evalueren.

2.2 / 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 toegewezen 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 2013	CZK/EUR	27.4250
31 December 2012	CZK/EUR	25.1400

DATUM	POLEN	SLOTKOERS
31 December 2013	PLN/EUR	4.1472
31 December 2012	PLN/EUR	4.0882

DATUM	ROEMENIË	SLOTKOERS
31 December 2013	RON/EUR	4.4791
31 December 2012	RON/EUR	4.4280

DATUM	LETLAND	SLOTKOERS
31 December 2013	LVL/EUR	0.702804
31 December 2012	LVL/EUR	0.702804

DATE	HONGARIJE	SLOTKOERS
31 December 2013	HUF/EUR	296.9100
31 December 2012	HUF/EUR	291.2900

2.3 / BALANSRUBRIEKEN

GOODWILL

Goodwill is het surplus van de aankoopprijs ten opzichte van het aandeel van de Groep in de reële waarde van de identificeerbare netto-activa en voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming of geassocieerde onderneming op datum van aankoop. De goodwill wordt gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met de gecumuleerde verliezen door waardevermindering.

IMMATERIËLE ACTIVA

Immateriële activa verworven in een bedrijfscombinatie worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde; afzonderlijk verworven immateriële activa worden initieel gewaardeerd tegen kostprijs. Na hun initiële opname worden immateriële activa gewaardeerd tegen kostprijs of reële waarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun naar best vermogen geschatte gebruiksduur. De afschrijvingsduur en -methode worden elk jaar opnieuw geëvalueerd bij afsluiting van het boekjaar. Een wijziging in de gebruiksduur van een immaterieel actief wordt prospectief verwerkt als een schattingswijziging. Volgens de bepalingen van IAS 38 kunnen immateriële activa een onbepaalde gebruiksduur hebben. Indien de gebruiksduur van een immaterieel actief niet kan worden bepaald, wordt er geen afschrijving opgenomen en wordt het actief minstens jaarlijks geëvalueerd met het oog op een bijzondere waardevermindering.

VASTGOEDBELEGGINGEN

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

Vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs (inclusief transactiekosten). Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde.

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

Een externe onafhankelijke waarderingdeskundige 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.

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.

Voor het geval dat de raad van bestuur van mening is dat de reële waarde van het ontwikkelingsland onvoldoende betrouwbaar bepaald kan worden, kan de raad van bestuur ervoor kiezen om het ontwikkelingsland te waarderen tegen kostprijs minus bijzondere waardeverminderingen tot op het ogenblik dat de reële waarde op een betrouwbare manier kan bepaald worden. Per 31 december 2013 werd al het ontwikkelingsland gewaardeerd tegen reële waarde door een onafhankelijke waarderingdeskundige.

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

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 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	2013	2012
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.

VASTE ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP EN BEÏNDIGDE 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 verkoopovereenkomst 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 geclassificeerd worden als aangehouden voor verkoop worden ze niet langer afgeschreven.

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

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 VASTE ACTIVA EN IMMATERIËLE 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 waardevermindingsverliezen 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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.

2.4 / 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.

HUUROVEREENKOSTEN 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 verrekende) 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.

3. CRUCIALE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

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.

3.1 / CRUCIALE BEOORDELINGEN BIJ DE TOEPASSING VAN DE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Hierna volgen de cruciale beoordelingen, met uitzondering van deze die bestaan uit schattingen (zie toelichting 3.2.) die een belangrijke invloed hebben op de gerapporteerde bedragen in deze geconsolideerde jaarrekening.

— Gezien haar pan-Europese aanwezigheid is VGP blootgesteld aan belastingrisico's in vele rechtsgebieden. Belastingautoriteiten in deze rechtsgebieden voeren geregeld belastingcontroles uit die kunnen leiden tot belastingbetwistingen. Hoewel de uitkomst van dergelijke belastingcontroles onzeker is, is het management ervan overtuigd dat VGP, op basis van een globale evaluatie van potentiële belastingverplichtingen, voldoende belastingverplichtingen opgenomen heeft in haar geconsolideerde jaarrekening

3.2 / BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste veronderstellingen omtrent de toekomst en de belangrijkste andere bronnen van schattingsonzekerheden op het einde van de verslagperiode die een significant risico inhouden op beduidende aanpassingen aan de boekwaarden van activa en verplichtingen in de komende verslagperiode.

— De vastgoedportefeuille van VGP wordt minstens éénmaal per jaar gewaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingdeskundige. Deze waardering door vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van het vastgoed op een bepaalde datum te bepalen in functie van de evolutie van de vastgoedmarkten en de specifieke karakteristieken van het respectievelijke vastgoed. De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen reële waarde in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

— Uitgestelde belastingvorderingen met betrekking tot ongebruikte overgedragen fiscale verliezen en fiscaal verrekenbare tegoeden worden maar opgenomen in zoverre het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de ongebruikte overgedragen fiscale verliezen en fiscaal verrekenbare tegoeden verrekend kunnen worden. Bij zijn inschatting neemt het management elementen in overweging als langetermijnstrategie en opportuniteiten voor belastingplanning (zie toelichting 5.9.3.. 'Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen').

4 / GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Een segment is een duidelijk te onderscheiden onderdeel van de Groep die individuele goederen of diensten of groepen van soortgelijke goederen of diensten voortbrengt of verleent (bedrijfssegment), of die goederen voortbrengt of diensten verleent in een bepaald economisch gebied (geografisch segment) en waarvan het rendements- en risicoprofiel afwijkt van dat van andere segmenten. Aangezien de meerderheid van de activa en verleende diensten zich in de Tsjechische Republiek bevindt en in stijgende mate in Duitsland, werd er een onderscheid

gemaakt tussen de Tsjechische Republiek, Duitsland 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). Gezien het groeiendaandeel van de vastgoedbeheer diensten, de facility management diensten alsook de ontwikkelingsactiviteiten verleend aan derden of geassocieerde ondernemingen, werden

deze rubrieken apart opgenomen per geografisch segment. 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 (€ 55,6 miljoen) en liquide middelen van VGP NV (€ 73,9 miljoen) en andere activa voor € 1,6 miljoen.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	TSJECHISCHE REPUBLIEK		
	2013	2012	
Bruto huuropbrengsten	1.797	396	
Doorgerekende / (door te rekenen huurlasten)	(153)	41	
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(272)	(304)	
Netto huurresultaat	1.372	133	
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	2.971	1.483	
Inkomsten uit projectontwikkeling	485	799	
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	7.723	12.591	
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(3.009)	(2.603)	
Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen	—	—	
Operationele winst / (verlies)	9.542	12.403	
Financieel resultaat	—	—	
Belastingen	—	—	
Winst van het boekjaar	—	—	

BALANS (in duizend €)	TSJECHISCHE REPUBLIEK		
	2013	2012	
Activa			
Vastgoedbeleggingen	66.504	44.938	
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	2.539	2.561	
Totaal activa	69.043	47.499	
Eigen vermogen en verplichtingen			
Eigen vermogen	—	—	
Totaal verplichtingen	—	—	
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	—	—	

	DUITSLAND		ANDERE LANDEN		NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	—	—	2.816	2.675	—	—	4.613	3.071
	(4)	—	67	(104)	—	—	(90)	(63)
	(121)	—	(335)	(413)	—	—	(728)	(717)
	(125)	—	2.548	2.158	—	—	3.795	2.291
	—	—	419	442	—	—	3.390	1.925
	—	—	—	—	—	—	485	799
	18.304	—	1.845	(244)	—	—	27.872	12.347
	(263)	(61)	(406)	(334)	(1.172)	(1.420)	(4.850)	(4.418)
	—	—	—	—	1.526	(1.615)	1.526	(1.615)
	17.916	(61)	4.406	2.022	354	(3.035)	32.218	11.329
	—	—	—	—	702	2.902	702	2.902
	—	—	—	—	(8.618)	(2.652)	(8.618)	(2.652)
	—	—	—	—	24.302	11.579	24.302	11.579

	DUITSLAND		ANDERE LANDEN		NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	90.073	2.011	69.227	54.680	—	—	225.804	101.629
	3.056	219	3.937	3.249	131.146	67.722	140.678	73.751
	93.129	2.230	73.164	57.929	131.146	67.722	366.482	175.380
	—	—	—	—	166.057	151.260	166.057	151.260
	—	—	—	—	200.425	24.120	200.425	24.120
	—	—	—	—	366.482	175.380	366.482	175.380

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

ANDERE LANDEN

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	ESTLAND		SLOVAKIJE		
	2013	2012	2013	2012	
Bruto huuropbrengsten	—	581	883	861	
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	(4)	(23)	1	(48)	
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(82)	(175)	(93)	(13)	
Netto huurresultaat	(86)	383	791	800	
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	—	69	9	9	
Inkomsten uit projectontwikkeling	—	—	—	—	
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	3.070	591	25	(672)	
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(26)	(10)	(3)	(9)	
Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	
Operationele winst / (verlies)	2.958	1.033	822	128	
Financieel resultaat	—	—	—	—	
Belastingen	—	—	—	—	
Winst van het boekjaar	—	—	—	—	

BALANS <i>(in duizend €)</i>	ESTLAND		SLOVAKIJE		
	2013	2012	2013	2012	
Activa					
Vastgoedbeleggingen	13,273	28	23,043	22,821	
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	902	367	210	292	
Totaal activa	14,175	395	23,253	23,113	
Eigen vermogen en verplichtingen	—	—	—	—	
Eigen vermogen	—	—	—	—	
Totaal verplichtingen	—	—	—	—	
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	—	—	—	—	

	HONGARIJE		ROEMENIË		ANDERE		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	1.694	1.224	239	9	—	—	2.816	2.675
	62	39	10	(22)	(2)	(50)	67	(104)
	(109)	(192)	(6)	(5)	(45)	(28)	(335)	(413)
	1.647	1.071	243	(18)	(47)	78	2.548	2.158
	44	22	—	—	366	342	419	442
	—	—	—	—	—	—	—	—
	(637)	212	(244)	(375)	(369)	—	1.845	(244)
	(60)	(68)	(209)	(79)	(108)	(168)	(406)	(334)
	—	—	—	—	—	—	—	—
	994	1.237	(210)	(472)	(158)	96	4.406	2.022
	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—

	HONGARIJE		ROEMENIË		ANDERE		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	20.827	21.221	10.586	8.735	1.498	1.875	69.227	54.680
	1.222	1.273	672	1.177	931	140	3.937	3.249
	22.049	22.494	11.258	9.912	2.429	2.015	73.164	57.929
	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—

5 / ELEMENTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

5.1 / OMZET

In duizend €	2013	2012
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	4.317	3.057
Huurindexering en kortingen	296	14
TOTAAL BRUTO HUUROPBRENGSTEN	4.613	3.071
Inkomsten uit vastgoedbeheer	2.478	1.925
Inkomsten uit facility management	911	—
Inkomsten uit projectontwikkeling	485	799
Doorgerekende huurlasten	1.349	1.178
TOTAAL OMZET	9.836	6.973

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 2013 werden opgeleverd.

De verhoging van de inkomsten uit activa- en vastgoedbeheer is voornamelijk te wijten aan de diensten die verleend worden aan de geassocieerde ondernemingen. De verhoging van de inkomsten uit facility management diensten is voornamelijk toe te schrijven aan de aankoop van de Tsjechische facility manager SUTA s.r.o. (verworven tijdens 2013) en dewelke gespecialiseerd is in onderhouds- en kuisactiviteiten

5.2 / DOORGEREKENDE HUURLASTEN / (DOOR TE REKENEN HUURLASTEN)

In duizend €	2013	2012
Doorgerekende huurlasten		
Doorrekening van kosten gedragen door eigenaar	1.349	1.178
TOTAAL	1.349	1.178
Door te rekenen huurlasten		
Energie	(489)	(471)
Onderhoud en schoonmaak	(40)	(8)
Onroerende voorheffing	(164)	(154)
Andere	(746)	(608)
TOTAAL	(1.439)	(1.241)

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.

5.3 / OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED

In duizend €	2013	2012
Herstellingen en onderhoud	(102)	(182)
Erelonen (advocaten., makelaars en andere) en marketingkosten	(331)	(289)
Andere	(295)	(246)
TOTAAL	(728)	(717)

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

In duizend €	2013	2012
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	27.872	12.057
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	—	290
TOTAAL	27.872	12.347

De totale portefeuille (inclusief geassocieerde ondernemingen) maar exclusief het ontwikkelingsland werd op 31 december 2013 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 8,31%¹ (vergeleken met 8,42% 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.

5.5 / ADMINISTRATIEVE KOSTEN

In duizend €	2013	2012
Lonen en wedden	(1.902)	(1.757)
Audit, juridische- en andere raadgevers	(1.509)	(1.221)
Andere kosten	(1.050)	(882)
Afschrijving	(106)	(139)
TOTAAL	(4.567)	(3.999)

5.6 / ANDERE OPBRENGSTEN / (ANDERE KOSTEN)

In duizend €	2013	2012
Andere opbrengsten		
Andere operationele opbrengsten	458	352
TOTAAL	458	352
Andere kosten		
Marketing, reis- en vertegenwoordigingskosten	(176)	(348)
Andere operationele kosten	(565)	(423)
TOTAAL	(741)	(771)

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 2013 8,72% bedragen vergeleken met 8,86% per einde december 2012.

² Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatierentevoet op de eigen portefeuille zou een variatie van de eigen portefeuillewaarde van € 1,9 miljoen met zich meebrengen.

5.7 / AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

In duizend €		2013	2012
Geassocieerde ondernemingen			
VGP Park Horní Počernice, a.s.	Tsjechische Republiek	1.175	(702)
VGP Blue Park, a.s.	Tsjechische Republiek	60	—
VGP Green Park, a.s.	Tsjechische Republiek	75	(122)
VGP Park Příšovice, a.s.	Tsjechische Republiek	43	8
VGP Park Turnov, a.s.	Tsjechische Republiek	188	24
VGP Green Tower, a.s.	Tsjechische Republiek	24	18
VGP CZ IV a.s.	Tsjechische Republiek	(210)	577
VGP CZ II s.r.o.	Tsjechische Republiek	803	(753)
SUN S.a.r.l.	Groothertogdom Luxemburg	4	4
Snow Crystal S.a.r.l.	Groothertogdom Luxemburg	(636)	(669)
VGP Misv Comm. VA	België	—	—
TOTAAL		1.526	(1.615)

5.8 / FINANCIEL RESULTAAT

In duizend €	2013	2012
Bancaire renteopbrengsten	19	28
Renteopbrengsten uit leningen aan geassocieerde ondernemingen	3.419	3.378
Bancaire renteopbrengsten – Afdekkingsderivaten	13	—
Netto wisselkoerswinsten	136	—
Andere financiële opbrengsten	—	50
Financiële opbrengsten	3.587	3.456
Rentelasten uit obligaties	(2.082)	—
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(837)	(560)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	564	430
Niet-gerealiseerde verliezen op afdekkingsderivaten	(201)	—
Andere financiële kosten	(329)	(163)
Netto wisselkoersverliezen	—	(261)
Financiële kosten	(2.885)	(554)
Financieel resultaat	702	2.902

5.9 / BELASTINGEN

5.9.1 / BELASTINGKOST OPGENOMEN IN DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

In duizend €	2013	2012
Actuele belastingen	(278)	(90)
Uitgestelde belastingen	(8.340)	(2.562)
TOTAAL	(8.618)	(2.652)

5.9.2 / AANSLUITING VAN DE EFFECTIEVE BELASTINGVOET

In duizend €	2013		2012	
Resultaat voor belastingen		32.920		14.231
Aanpassing voor het aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen		(1.526)		1.615
Resultaat voor belastingen en aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen		31.394		15.846
Belasting aan de lokale belastingvoet	19.0%	(5.965)	19.0%	(3.011)
Verschil in belastingvoet niet-CZ bedrijven		(2.496)		(647)
Verworpen uitgaven		(163)		(124)
Verliezen / Notionele interestaftrek		251		316
Aanpassing niet onderhevig aan belastingen		(132)		809
Andere		(114)		5
TOTAAL	27.5%	(8.618)	16.7%	(2.652)

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:

2013 (in duizend €)	< 1 YEAR	2-5 YEARS	>5 YEARS
Overgedragen fiscale verliezen	892	2.106	2.761

2012 (in duizend €)	< 1 YEAR	2-5 YEARS	>5 YEARS
Overgedragen fiscale verliezen	860	2.648	1.188

5.9.3 / UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN EN -VERPLICHTINGEN

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

In duizend €	ACTIVA		PASSIVA		NETTO	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Vaste activa	—	—	(11.138)	(3.252)	(11.138)	(3.252)
IFRS hedge accounting	—	—	—	—	—	—
Overgedragen fiscale verliezen	344	495	—	—	344	495
Geactiveerde rente	—	—	(750)	(642)	(750)	(642)
Geactiveerde kosten	—	—	(78)	—	(78)	—
Andere	—	120	4	—	4	120
Belastingvorderingen / (verplichtingen)	344	615	(11.962)	(3.894)	(11.618)	(3.279)
Compensering vorderingen en verplichtingen	(209)	(536)	209	536	—	—
Netto belastingvorderingen / (verplichtingen)	135	79	(11.753)	(3.358)	(11.618)	(3.279)

Een totaal bedrag van € 471k (€ 107k in 2012) aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt

5.10 / WINST PER AANDEEL

<i>In aantal</i>	2013	2012
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	18.583.050	18.583.050
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen	(398.368)	—
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (na correctie)	18.184.682	18.583.050

<i>In duizend €</i>	2013	2012
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	24,302	11,579
Winst per aandeel (in €) - basis	1,31	0,62
Winst per aandeel – na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	1,34	0,62

6 / BALANS ELEMENTEN

6.1 / GOODWILL

<i>In duizend €</i>	2013	2012
Aanschaffingswaarde		
Saldo per 1 januari	—	—
Toenames	631	—
Saldo per 31 december	631	—
Bijzondere waardeverminderingen		
Saldo per 1 januari	—	—
Bijzondere waardeverminderingen	—	—
Saldo per 31 december	—	—
Nettoboekwaarde per 31 december	631	—

De toename in 2013 heeft betrekking op de overname van van de facility manager SUTA s.r.o. (zie toelichting 7.1)

6.2 / IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE VASTE ACTIVA

In duizend €	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		MATERIËLE VASTE ACTIVA	
	2013	2012	2013	2012
Op 1 januari	58	43	241	278
Aanschaffingen van het boekjaar				
Informaticasoftware	14	43	—	—
Installaties, machines en uitrusting	—	—	71	32
Meubilair en kantormaterieel	—	—	35	10
Wagens	—	—	109	26
Andere	—	—	4	5
	14	43	219	73
Afschrijvingen van het boekjaar				
Informaticasoftware	(19)	(26)	—	—
Installaties, machines en uitrusting	—	—	(90)	(48)
Meubilair en kantormaterieel	—	—	(10)	(4)
Wagens	—	—	(57)	(50)
Andere	(2)	(2)	(6)	(9)
	(21)	(28)	(163)	(111)
Per 31 december	51	58	297	241

6.3 / VASTGOEDBELEGGINGEN

In duizend €	2013	2012
Saldo per 1 januari	101.629	71.643
Investeringsuitgaven	26.542	14.034
Geactiveerde rente	564	430
Verwervingen	69.197	3.667
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	—	(202)
Stijging / (daling) van de reële waarde	27.872	12.057
Saldo op 31 december	225.804	101.629

Per 31 december 2013 waren de Tsjechische en Hongaarse vastgoedbeleggingen ten belope van € 87,3 miljoen (€ 66,1 miljoen per 31 december 2012) gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep (zie toelichting 6.10.).

WAARDERINGEN TEGEN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN VAN DE GROEP

VGP heeft IFRS 13 voor het eerst aangenomen in haar jaarrekening per 31 december 2013. Als gevolg daarvan wordt er geen vergelijkende informatie verstrekt voor de voorafgaande perioden.

(I) KLASSEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Bij het bepalen van de geschikte klassen van vastgoedbeleggingen heeft de Groep de aard, kenmerken, eigenschappen en risico's van haar vastgoedportefeuille beschouwd. Er werd eveneens rekening gehouden met hiërarchische classificatie waarbinnen de waardering tegen reële waarde zijn gecategoriseerd.

De volgende factoren zijn toegepast op de overeenkomstige klassen vastgoedbeleggingen

- (a) Het vastgoed segment (residentieel, kantoor of industrieel)
- (b) De geografische locatie
- (c) De bouwstatus (opgeleverde vastgoedbeleggingen ("IP"), in aanbouw ("IPUC") of ontwikkelingsland ("DL")
- (d) Het niveau van de hiërarchische classificatie reële waarde:
 - 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.

Dit resulteerde in de volgende klassen van vastgoedbeleggingen

In duizend €	2013				TOTAL
	IP ¹	IPUC ²	DL ³	2013	2012
Gesegmenteerde informatie	Industrieel	Industrieel	Industrieel		
Reële waarde - hiërarchie	3	3	3		
Reële waarde per 1 januari	49.420	16.123	36.086	101.629	n.v.t.
investeringsuitgaven	3.947	19.748	2.848	26.543	n.v.t.
Aanschaffingen	20.845	—	48.352	69.197	n.v.t.
Geactiveerde rente	19	483	62	564	n.v.t.
Overdracht van DL naar IPUC	—	11.617	(11.617)	—	n.v.t.
Overdracht van IPUC naar IP	4.802	(4.802)	—	—	n.v.t.
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	(1.071)	9.581	19.361	27.871	n.v.t.
Transfers naar / (van) Niveau 3	—	—	—	—	n.v.t.
Reële waarde per 31 december	77.962	52.751	95.092	225.805	n.v.t.

¹ IP = opgeleverde vastgoedbeleggingen

² IPUC = projectontwikkelingen

³ DL = ontwikkelingsland

De politiek van de Groep is om een overdracht in reële waarde hiërarchie te erkennen vanaf de datum van de gebeurtenis of verandering van de omstandigheden die de overdracht veroorzaakt.

Voor de verslagperiode die eindigt op 31 december 2013 waren er geen transfers naar en uit de waardering van de reële waarde van Niveau 3.

(II) WAARDERINGSPROCES

Vastgoedbeleggingen (opgeleverde projecten) 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 terzake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

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 ten einde tot de waardering te komen.

Gezien de aard van het vastgoed en de waarderingsgrondslag paste de waarderingsdeskundige, 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 huurverbintenissen 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.

Vastgoed dat in aanbouw of in ontwikkeling is voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt gewaardeerd tegen marktwaarde. De projectontwikkelingen worden gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. 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. Onder de nog te maken bouwkosten wordt verstaan alle algemene uitstaande ontwikkelingskost, met inbegrip van alle bouwkosten, alle projectkosten,

financieringskosten en winst van de ontwikkelaar (de winst van de ontwikkelaar weerspiegelt het risico niveau verbonden aan een individueel project en is voornamelijk afhankelijk van de ontwikkelingsfase en de voorverhuur status van het project).
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.

Terreinen die in volle eigendom aan de Groep toebehoren en waarop de Groep van plan is te bouwen (zogenaamd “ontwikkelingsland”) wordt onmiddellijk gewaardeerd tegen reële waarde voorzover deze reële waarde voldoende betrouwbaar bepaald kan worden. De waardering van het ontwikkelingsland wordt in het algemeen uitgevoerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. Voor het geval dat de raad van bestuur van mening is dat de reële waarde van het ontwikkelingsland onvoldoende betrouwbaar bepaald kan worden, dan kan de raad van bestuur ervoor kiezen om het ontwikkelingsland te waarderen tegen kostprijs minus bijzondere waardeverminderingen tot op het ogenblik dat de reële waarde op een betrouwbare manier kan bepaald worden. Per 31 december 2013 werd al het ontwikkelingsland gewaardeerd tegen reële waarde door een onafhankelijke waarderingsdeskundige.

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

Voor de waardering van het ontwikkelingsland werd de vergelijkende verkoopmethode (“Sales comparison approach”) gebruikt. Deze waardering bestaat erin om een indicatieve waarde vast te stellen via de vergelijking van het eigen ontwikkelingsland met soortgelijke activa en hierop een aanpassing te maken die de voor- en nadelen van het eigen ontwikkelingsterreinen weerspiegelt. Dit is de meeste aangewezen methode indien er recente soortgelijke terreinen verkocht werden of te koop worden aangeboden.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille per 31 december 2013 werden uitgevoerd door Jones Lang LaSalle en BNP Paribas Real Estate.

(III) KWANTITATIEVE INFORMATIE OVER WAARDERINGEN TEGEN REËLE WAARDE MET BEHULP VAN NIET-WAARNEEMBARE INPUTS (NIVEAU 3)

REGIO	SEGMENT	REËLE WAARDE 31 DEC 2013 (€ '000)	WAARDERINGS- TECHNIEK	NIVEAU 3 NIET-WAARNEEMBARE INPUTS	WAARDE
Tsjechië	IP en IPUC	45.660	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m²	45 – 60
				Discontovoet	8,15% – 11,30%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	8,15%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,43%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	€ 6.550
	DL	20.843	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	—
Duitsland	IP en IPUC	29.870	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m²	40 – 60
				Discontovoet	6,65% – 10,00%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	6,50% – 6,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,95%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	€ 9.500
	DL	60.203	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	—
Andere landen	IP en IPUC	55.182	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m²	40 – 60
				Discontovoet	8,15% – 11,00%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	8,40% – 10,25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,87%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	€ 14.800
	DL	14.046	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	—
TOTAAL		225.804			

(IV) SENSITIVITEITSANALYSE VAN DE WAARDERINGEN OP
VARIANTIES IN DE NIET-WAARNEEMBARE INPUTS

Een verlaging van de verwachte huur zal leiden tot een verlaging van de reële waarde.

Een verhoging van de discontovoet en de kapitalisatievoeten gebruikt voor de eindwaarde van de gediscoteerde kasstroommethode zal de reële waarde verminderen.

Er zijn onderlinge verbanden tussen deze discontovoet en de kapitalisatievoeten aangezien deze bepaald worden door de marktvoorwaarden.

Voor projectontwikkelingen zullen de nog te maken bouwkosten en de periode nodig om de projecten op te leveren leiden tot een verlaging van de reële waarde. Het verder afwerken van de bouw tot oplevering zal een verhoging van de reële waarde met zich meebrengen.

We verwijzen ook naar toelichting 5.4 voor verdere informatie m.b.t. sensitiviteitsanalyse op de vastgoedbeleggingen.

6.4 / DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

In duizend €	2013	2012
Per 1 januari	(545)	965
Reële waarde bij eerste opname	—	105
Resultaat van het boekjaar	1.526	(1.615)
TOTAAL	982	(545)

Voor verdere analyse van het resultaat van het boekjaar wordt er verwezen naar toelichting 5.7.

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

In duizend €	2013	2012
Vastgoedbeleggingen	95.023	93.685
Andere vaste activa	16	20
Vlottende activa	9.321	9.361
Langlopende verplichtingen	(99.238)	(99.177)
Kortlopende verplichtingen	(4.140)	(4.433)
Totaal netto activa	982	(545)
Bruto huuropbrengsten	6.641	6.887
Netto resultaat	1.526	(1.615)

De relatie met de 2 belangrijkste geassocieerde ondernemingen zijnde Snow Crystal S.à.r.l. (VGP CZ I en VGP CZ IV portefeuille) en Sun S.à.r.l. (VGP CZ II portefeuille) zijn onderworpen aan een joint - venture-overeenkomst. In de joint venture-overeenkomsten, heeft VGP NV de verplichting opgenomen om deze geassocieerde ondernemingen verder te voorzien van financieringen ten belopen van 20% van de toekomstige financieringen. Voor de VGP CZ I en VGP CZ II portefeuilles, zijn er voldoende kredietfaciliteiten beschikbaar om de resterende ontwikkeling pipeline te financieren

De joint venture-overeenkomst bepaalt ook dat in het geval een aandeelhouder zijn aandelen wil over dragen, dat de andere aandeelhouder een voorkooprecht heeft op deze aandelen. Voor het geval dat de meerderheidsaandeelhouder zijn aandelen wenst over te dragen en VGP zijn voorkooprecht niet wenst uit te oefenen dan heeft, (i) de meerderheidsaandeelhouder een “drag along” recht op grond waarvan het kan eisen dat VGP zijn aandelen in de geassocieerde onderneming dient over te dragen, en (ii) VGP heeft een volgrecht op grond waarvan de meerderheidsaandeelhouder ervoor moet zorgen dat een derde partij die de meerderheid van aandelen in de geassocieerde onderneming wenst te verwerven ook de aandelen van VGP in de geassocieerde deelneming dient te verwerven. De joint venture-overeenkomsten voorzien ook in een lock - up periode van vijf jaar te rekenen vanaf de initiële verkoopdatum, tijdens dewelke het voor VGP niet is toegestaan om zijn aandelen over te dragen tenzij aan een andere Groepsvennootschap of naar aanleiding van de uitoefening van de meerderheidsaandeelhouders van zijn “drag along” recht of op basis van VGP's volgrecht.

Daarnaast treedt VGP ook op als ontwikkelaar, vastgoed-, facility- en verhuur manager voor de geassocieerde ondernemingen.

De geassocieerde ondernemingen worden gefinancierd door niet-gewaarborgde aandeelhoudersleningen en gewaarborgde bankleningen. De belangrijkste waarborgen die verleend worden aan de banken zijn de hypotheken op alle activa van de geassocieerde ondernemingen. De bankleningen zijn onderworpen aan bankcovenanten. Tenzij de geassocieerde ondernemingen deze bankcovenanten respecteren worden betalingen aan aandeelhouders in de vorm van rentebetalingen op aandeelhoudersleningen, terugbetaling van aandeelhoudersleningen, dividend- of andere winstuitkeringen en vastgoedbeheersvergoedingen, beperkt.

6.5 / ANDERE LANGLOPENDE VORDERINGEN

In duizend €	2013	2012
SUN S.a.r.l.	6.709	6.694
VGP CZ II s.r.o.	7.871	4.659
Snow Crystal S.a.r.l.	21.329	20.044
VGP Park Horní Počernice, a.s.	9.043	10.504
VGP Blue Park, a.s.	249	249
VGP Green Park, a.s.	627	615
VGP Green Tower, a.s.	214	214
VGP Park Příšovice, a.s.	511	479
VGP Park Turnov, a.s.	371	371
VGP CZ IV a.s.	2.190	1.929
TOTAAL	49.114	45.758

Voor verdere details van de wijzigingen in de samenstelling van de geassocieerde ondernemingen wordt er verwezen naar toelichting 5.7.

6.6 / HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN

In duizend €	2013	2012
Handelsvorderingen	1.817	666
Te ontvangen BTW	1.750	1.012
Overlopende rekeningen (actief)	124	527
Andere vorderingen m.b.t. VGP CZ II transactie	6.450	6.450
Andere vorderingen	101	382
TOTAAL	10.242	9.037

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. Het is op dit ogenblik voorzien dat de vordering op één van de twee gebouwen zal worden betaald tijdens de eerste helft van 2014.

6.7 / GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

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

6.8 / 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

6.9 / ANDERE RESERVES

<i>In duizend €</i>	2013	2012
Uitgiftepremie	69	69
TOTAAL	69	69

6.10 / KORTLOPENDE- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

De contractuele looptijd van de rentedragende leningen en schulden (langlopende en kortlopende) is als volgt:

VERVALDAG <i>(in duizend €)</i>	2013			
	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Langlopend				
Bankleningen	13.460	529	12.931	—
Obligaties	146.727	—	146.727	—
Totaal langlopende financiële schulden	160.187	529	159.658	—
Kortlopende				
Bankleningen	10.366	10.366	—	—
Totaal kortlopende financiële schulden	10.366	10.366	—	—
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	170.553	10.895	159.658	—

VERVALDAG (in duizend €)	2012			
	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Langlopend				
Bankleningen	3.916	—	1.368	2.548
Obligaties	—	—	—	—
Totaal langlopende financiële schulden	3.916	—	1.368	2.548
Kortlopende				
Bankleningen	12.242	12.242	—	—
Totaal kortlopende	12.242	12.242	—	—
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	16.158	12.242	1.368	2.548

De totale financiële schulden stegen aanzienlijk tijdens het jaar. Dit was voornamelijk te wijten aan de uitgifte van 2 obligatieleningen voor een totaal nominaal bedrag van € 150 miljoen ‘zie toelichting 6.10.2).

6.10.1 / GEWAARBORGDE BANKLENINGEN

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

2013 (in duizend €)	KREDIET FACILITEIT	VERVALDATUM FACILITEIT	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Tatra Banka	1.390	31–dec–15	1.390	160	1.230	—
Tatra Banka	3.916	31–dec–18	3.916	342	3.574	—
UniCredit Bank - Hongarije	10.366	29–sep–14	10.366	10.366	—	—
UniCredit Bank - Tsjechië	56.611	31–dec–19	8.091	—	8.091	—
Swedbank	7.500	30–aug–18	—	—	—	—
Andere bankleningen	62	2016–2018	62	27	35	—
Totale bankleningen	79.845		23.825	10.895	12.930	—

2012 (in duizend €)	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 – Hongarije	10.440	25–sep–13	10.440	10.440	—	—
UniCredit Bank – Tsjechië	56.611	31–dec–19	—	—	—	—
Totale bankleningen	72.789		16.158	12.242	1.368	2.548

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.

Voor meer informatie aangaande de financiële instrumenten verwijzen we naar de toelichting 6.11.

GEBEURTENISSEN VAN WANBETALING EN SCHENDING MET BETREKKING TOT AANGEGANE LENINGEN

De kredietovereenkomsten welke ter beschikking worden gesteld door de bank bevatten een aantal convenanten 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 schuldaflissing te delen door de schuldaflissing waarbij de schuldaflissing bestaat uit de te betalen financiële kosten evenals 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.

6.10.2 / OBLIGATIELENINGEN

Tijdens het financieel jaar 2013 gaf VGP de volgende 2 obligatieleningen uit:

- Tijdens de maand juli 2013 voltooide VGP een openbare emissie van vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 12 juli 2017 en gericht op particuliere beleggers. Deze particuliere obligaties werden tegen 100% van hun hoofdsom uitgegeven en hebben een coupon van 5,15% per jaar. De obligaties werden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002201672 – Common Code: 094682118)
- Tijdens de maand december 2013 voltooide VGP een tweede openbare emissie van vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 december 2018 en gericht op particuliere beleggers. Deze particuliere obligaties werden tegen 100% van hun hoofdsom uitgegeven en hebben een coupon van 5,10% per jaar. De obligaties werden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002208743 - Common Code: 099582871).

De obligatieleningen zijn niet door zekerheden gedekt.

GEBEURTENISSEN VAN WANBETALING EN SCHENDING MET BETREKKING TOT AANGEGANE OBLIGATIELENINGEN

De obligatieleningen welke uitgegeven werden bevatten een aantal convenanten die we als volgt kunnen samenvatten:

- Geconsolideerde schuldgraad gelijk of lager dan 55%;
- Interest cover ratio gelijk of hoger dan 1.2
- Debt service cover ratio gelijk of hoger dan 1.2

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

- Geconsolideerde schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen;
- Interest cover ratio wordt berekend door de netto huuropbrengsten (inclusief de beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten) te delen door de netto financiële kosten.
- Debt service cover ratio wordt berekend door de beschikbare kasmiddelen voor schuldaflissing te delen door de netto schuldaflissing.

Per 31 december 2013 waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane obligatieleningen.

6.11 / ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

In duizend €	2013	2012
Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat		
Vorderingen uit derivaten	201	—
TOTAAL	201	—

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

In september 2013 werd er een bijkomende interest rate swap transactie afgesloten voor een totaal nominaal bedrag van € 2.3 miljoen. Deze nieuwe interest rate swap transacties heeft een vaste rentevoet van 1.30% per jaar en vervalt op 31 december 2018. Deze interest rate swap dekt gedeeltelijk de ontwikkelingspipeline in Slowakije af.

6.12 / ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

In duizend €	2013	2012
Deposito's	403	525
Ingehouden bedragen	540	426
TOTAAL	943	951

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.

6.13 / HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

In duizend €	2013	2012
Handelsschulden	5.830	2.557
Ingehouden bedragen	722	483
Overlopende rekeningen (passief)	2.273	204
Andere schulden	8.150	409
TOTAAL	16.975	3.653

De toe te rekenen kosten in de overlopende rekeningen (passief) bestaan voornamelijk uit rentelasten op obligatieleningen (€ 2.082k). Per 31 december 2012 waren er geen uitstaande obligatieleningen.

De andere schulden bestaan voornamelijk uit de openstaande schuld m.b.t. de € 7.619k kapitaalvermindering. De uitbetaling van de kapitaalvermindering aan de aandeelhouders vond plaats op 16 januari 2014.

7 / DIVERSE ELEMENTEN

7.1 / EFFECT VAN BEDRIJFSCOMBINATIES

Op 9 mei verwierf VGP NV 100% van de aandelen van de Tsjechische facility manager SUTA s.r.o. SUTA s.r.o. is een onderneming die al geruime tijd aanwezig is op de Tsjechische markt en gespecialiseerd is in onderhouds- en kuisactiviteiten.

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

In duizend €	2013	2012
Immateriële vaste activa	631	—
Andere materiële vaste activa	128	—
Handels- en andere vorderingen	137	—
Geldmiddelen en kasequivalenten	75	—
Totaal activa	971	—
Financiële schulden	(37)	—
Handels- en andere kortlopende schulden	(80)	—
Totaal verplichtingen	(117)	—
Overgedragen vergoeding	854	—
Compensatie vorderingen	(56)	—
Vergoeding betaald in geld	798	—
Minus - verworven geldmiddelen en kasequivalenten	(75)	—
Netto afname in geldmiddelen door aankoop	723	—

De goodwill van € 631k die voortvloeit uit de overname is toe te schrijven aan het verworven personeelsbestand, de omvang en spreiding van de klantenportefeuille, als gevolg van de overname van de activiteiten van de groep. Per 31 december 2013 heeft de Groep de aankoopprijs allocatie afgerond.

7.2 / BEHEER VAN FINANCIËLE RISICO'S EN DERIVATEN

7.2.1 / VOORWAARDEN EN RISICIBEHEER

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

De onderneming analyseert en herzielt 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.

De volgende tabel geeft een overzicht van de afgeleide financiële instrumenten op balansdatum. De voorgestelde bedragen zijn notionele bedragen.

DERIVATEN (in duizend €)	2013			2012		
	< 1 JAAR	1-5 JAAR	> 5 JAAR	< 1 JAAR	1-5 JAAR	> 5 JAAR
Interest rate swaps						
Zonder afdekkingsrelatie	—	39,292	—	—	—	—

We verwijzen eveneens naar toelichting 6.11.

7.2.2 / 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 €	2013				
	CZK	PLN	HUF	RON	LVL
Handels- en andere vorderingen	38.020	30	—	2.073	—
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	(77.732)	(4)	(19.144)	(855)	—
Bruto balanspositie	(39.712)	26	(19.144)	1.218	—
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—	—
Netto positie	(39.712)	26	(19.144)	1.218	—

Op 1 januari 2014 werd de LVL (Letse Lats) geconverteerd naar de EUR. Als gevolg werd de LVL niet opgenomen in de 2013 cijfers.

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	—

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	2013 / SLOTKOERS	2012 / SLOTKOERS
CZK	27,425000	25,140000
HUF	296,910000	291,290000
RON	4,479132	4,427980
PLN	4,147200	4,088200
LVL	0,702804	0,702804

SENSITIVITEITSANALYSE

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2013 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 2012.

IMPACT (in duizend €)	2013	
	EIGEN VERMOGEN	RESULTAAT
CZK	—	132
HUF	—	(1)
RON	—	(25)
PLN	—	6
TOTAAL	—	112

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2013 zou eenzelfde impact gehad hebben als hierboven, maar in de tegengestelde richting voor zover de andere variabelen constant blijven.

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

7.2.3 / 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	2013	2012
Financiële verplichtingen		
Vaste rente		
Obligatieleningen	150.000	—
Variabele rente		
Bankleningen	24.234	16.158
	174.234	16.158
Afdekken van rentevoeten		
Interest rate swaps		
Aangehouden voor handelsdoeleinden	24.234	—
	24.234	—
Financiële verplichtingen na afdekking		
Variabele rente		
Bankleningen	—	16.158
Vaste rente	—	—
Obligatieleningen	150.000	—
Bankleningen	24.234	—
	174.234	—
Vaste rente / totaal financiële verplichtingen	100,0%	n.a.

De effectieve interestvoet van de financiële schulden (bankleningen en obligatieleningen), inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 4,60% voor de periode eindigend op 31 december 2013. (3,88% in 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 € 29k tegenover een lager / hoger resultaat vóór belastingen voor 2012 met € 162k. 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 M.B.T. WIJZIGINGEN IN RENTEVOETEN OP HET VOLLEDIGE PERIODERESULTAAT

Voor 2013 is er geen effect aangezien er geen interest rate swaps uitstaan per 31 december 2013 die geclassificeerd kunnen worden als kasstroomafdekkingen. Dit was ook het geval per 31 december 2012.

7.2.4 / 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, behalve de vorderingen op de geassocieerde ondernemingen zoals toegelicht in punt 6.5.

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 €	2013 / BOEKWAARDE	2012 / BOEKWAARDE
Andere langlopende vorderingen	49.114	45.758
Handels- en andere vorderingen	10.242	9.037
Geldmiddelen en kasequivalenten	79.226	19.123
TOTAAL	138.582	73.918

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

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

In duizend €	2013 / BOEKWAARDE	2012 / BOEKWAARDE
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	1.615	464
Verlopen bruto handelsvorderingen	202	202
Dubieuze vorderingen	—	—
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	—	—
TOTAAL	1.817	666

Er werden geen waardeverminderingen op handelsvorderingen erkend tijdens het boekjaar 2013. De Raad van Bestuur schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert:

7.2.5 / 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 €	2013					
	NETTO-BOEKWAARDE ¹	CONTRACTUELE CASH FLOW	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
Niet-afgeleide financiële passiva						
Gewaarborgde bankleningen	(23.826)	(27.294)	(11.587)	(904)	(5.982)	(8.822)
Niet gewaarborgde obligatieleningen	(146.727)	(184.763)	(7.725)	(7.725)	(169.313)	—
Handels- en overige schulden (exclusief niet-financiële verplichtingen)	(15.645)	(15.645)	(14.702)	(32)	(429)	(482)
	(186.198)	(227.702)	(34.014)	(8.661)	(175.723)	(9.304)
Afgeleide financiële activa/(passiva)						
Afdekkingsderivaten	(201)	(1.295)	(139)	(294)	(862)	—
	(201)	(1.295)	(139)	(294)	(862)	—

¹ "Boekwaarde" verwijst naar de netto boekwaarde zoals opgenomen in de balans op de respectievelijke rapporteringsdatum.

In duizend €	2012					
	BOEKWAARDE ¹	CONTRACTUELE CASH FLOW	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
Niet-afgeleide financiële passiva						
Gewaarborgde bankleningen	(16.158)	(16.158)	(12.242)	(342)	(1.026)	(2.548)
Niet gewaarborgde obligatieleningen	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige schulden (exclusief niet-financiële verplichtingen)	(4.400)	(4.400)	(3.449)	(28)	(583)	(340)
	(20.558)	(20.558)	(15.691)	(370)	(1.609)	(2.888)
Afgeleide financiële activa / (passiva)						
Afdekkingsderivaten	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—

7.2.6 / 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.

Per 31 december 2013 was schuldgraad van de Groep als volgt:

In duizend €	2013	2012
Netto schuld / (netto geldmiddelen)	91.327	(2.965)
Eigen vermogen	166.057	151.260
Netto schuld / eigen vermogen ratio	0,55	n.a.

¹ "Boekwaarde" verwijst naar de netto boekwaarde zoals opgenomen in de balans op de respectievelijke rapporteringsdatum.

7.2.7 / REËLE WAARDE

De volgende tabel geeft een overzicht van de boekwaarde van de reële waarden van financiële activa en verplichtingen van de Groep zoals ze in de balans voorkomen. In het algemeen benadert de boekwaarde de reële waarde.

2013 <i>(in duizend €)</i>	NETTO- BOEKWAARDE 2013	BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS VOLGENS IAS 39 TEGEN			REËLE WAARDE 2013	REËLE WAARDE HIËRARCHIE 2013
		GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS	REËLE WAARDE VIA EIGEN VERMOGEN	REËLE WAARDE VIA WINST OF VERLIES		
Activa						
Andere langlopende vorderingen	49.114	49.114	—	—	49.114	Niveau 2
Handelsvorderingen	1.817	1.817	—	—	1.817	Niveau 2
Andere vorderingen	8.301	8.301	—	—	8.301	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	79.226	79.226	—	—	79.226	Niveau 2
TOTAAL	138.458	138.458	—	—	138.458	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	23.826	23.826	—	—	23.826	Niveau 2
Obligatieleningen	146.727	146.727	—	—	149.810	Niveau 2
Handelsschulden	5.830	5.830	—	—	5.830	Niveau 2
Andere schulden	9.815	9.815	—	—	9.815	Niveau 2
Schulden uit derivaten						
Zonder afdekkingsrelatie	201	—	—	201	201	Niveau 2
TOTAAL	186.399	186.198	—	201	189.482	

2012 <i>(in duizend €)</i>	NETTO- BOEKWAARDE 2012	BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS VOLGENS IAS 39 TEGEN			REËLE WAARDE 2012	REËLE WAARDE HIËRARCHIE 2012
		GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS	REËLE WAARDE VIA EIGEN VERMOGEN	REËLE WAARDE VIA WINST OF VERLIES		
Activa						
Andere langlopende vorderingen	45.758	45.758	—	—	45.758	Niveau 2
Handelsvorderingen	666	666	—	—	666	Niveau 2
Andere vorderingen	7.844	7.844	—	—	7.844	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	19.129	19.129	—	—	19.129	Niveau 2
TOTAAL	73.397	73.397	—	—	73.397	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	16.158	16.158	—	—	16.158	Niveau 2
Obligatieleningen	—	—	—	—	—	—
Handelsschulden	2.557	2.557	—	—	2.557	Niveau 2
Andere schulden	1.843	1.843	—	—	1.843	Niveau 2
Schulden uit derivaten						
Zonder afdekkingsrelatie	—	—	—	—	—	—
TOTAAL	20.558	20.558	—	—	20.558	

De volgende methodes en assumpties werden gebruikt om de reële waarde te schatten:

- Geldmiddelen en kasequivalenten, handels-en overige vorderingen hebben voornamelijk een korte looptijd, vandaar dat hun boekwaarde op de balansdatum de reële waarde benadert;
- De Andere langlopende vorderingen worden geëvalueerd door de Groep op basis van parameters zoals de rentevoeten, individuele kredietwaardigheid van de tegenpartij en de risicokenmerken van het gefinancierde project. Per 31 december 2013 is de boekwaarde van deze vorderingen niet wezenlijk verschillend van hun berekende reële waarde;
- Handels-en overige schulden vervallen meestal ook op korte termijn en om dezelfde reden benadert hun boekwaarde de reële waarde;
- 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.

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 2013 waren er geen transfers tussen de waardering van reële waarde van Niveau 1 en Niveau 2, en geen transfers naar en uit de waardering van de reële waarde van Niveau 3.

Per 31 december 2013 heeft de Groep geen uitstaande huurgaranties.

Er waren geen winsten / (verliezen) op niet-financiële activa en verplichtingen en financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs in 2013 en 2012.

De financiële en niet-financiële activa werden in onderpand gegeven ten voordele van de financiële instellingen van VGP voor een bedrag van € 955k in 2013 (€ 554k in 2012).

7.3 / 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 beursintrodutie van december 2007 waarbij de bestaande aandeelhouders VM Invest NV en Little Rock 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 tijdens het eerste kwartaal van 2013. VGP NV verwierf 398.368 VGP Misv aandelen voor een totaal bedrag van € 1,9 miljoen.

7.4 / VERBINTENISSEN

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 31 december 2013 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 645.000 m² welke een verbintenis van € 39,5 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 0,4 miljoen.

Op het einde van december 2013 had de Groep toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 10,4 miljoen afgesloten (€ 5,0 miljoen per 31 december 2012).

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

In duizend €	2013	2012
Minder dan één jaar	10.007	4.926
Tussen één en vijf jaar	36.794	18.934
Meer dan vijf jaar	29.855	25.542
TOTAAL	76.656	49.402

Per 31 december 2013 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaal bedrag van € 30,9 miljoen.

7.5 / VERBONDEN PARTIJEN

7.5.1 / 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.

7.5.2 / BESTUURDERS EN UITVOEREND MANAGEMENT

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

In duizend €	2013	2012
Bestuurders	87	86
Uitvoerend management	706	691
TOTAAL	793	777

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

7.5.3 / VERRICHTINGEN MET VERBONDEN PARTIJEN

De Groep identificeerde de volgende verrichtingen met verbonden partijen gedurende 2013 en 2012:

In duizend €	2013	2012
Transacties met verbonden partijen		
Ontvangen managementvergoedingen van geassocieerde ondernemingen	366	342
Ontvangen vastgoedbeheersvergoedingen en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	3.939	2.859
Ontvangen rente- en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	3.419	3.378
Huur ontvangen van verbonden partijen	1.093	396
Huur betaald aan verbonden partijen	(207)	(164)
Diensten ontvangen van Jan Van Geet s.r.o.	(542)	(364)
Uitstaande balansposities met verbonden partijen		
Leningen toegestaan aan geassocieerde ondernemingen	49.114	45.758
Vorderingen op geassocieerde ondernemingen	6.450	6.450
Ontvangen voorschotten van Jan Van Geet s.r.o.	(11)	(35)

De Groep huurt kantoorgebouwen van Jan van Geet s.r.o. en Park Horni Pocernice a.s. (geassocieerde onderneming). Per 31 december 2013 waren de operationele leasebetalingen onder deze huurcontracten betaalbaar als volgt:

2013 / In duizend €	TOTAAL	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Jan Van Geet s.r.o.	432	85	300	47
VGP Park Horní Počernice, a.s.	218	117	101	—
TOTAAL	650	202	401	47

2012 / In duizend €	TOTAAL	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Jan Van Geet s.r.o.	363	65	260	38
VGP Park Horní Počernice, a.s.	296	99	197	—
TOTAAL	659	164	457	38

We verwijzen eveneens naar toelichting 6.4 voor verder informatie

7.6 / GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na jaareinde werd een substantieel grondstuk aangekocht in Duitsland (München regio) voor een bedrag van € 35 miljoen.

7.7 / OPDRACHTEN UITGEVOERD DOOR DE COMMISSARIS EN AANVERWANTE PERSONEN

De vergoedingen voor de controlediensten voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochtervennootschappen bedroegen € 60k en voor niet-controlediensten € 24k.

7.8 / DOCHTERONDERNEMINGEN EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

ONDERNEMINGEN WELKE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP PER 31 DECEMBER 2013

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 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 Park Cesky Ujezd a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP –industrialni stavby s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
SUTA s.r.o.	Praag, Tsjechische Republiek	100
VGP FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP Industriebau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Park Rodgau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Park Bingen GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Park Hamburg GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Park Höchststadt GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Park München GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Park Berlin GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Park Hammersbach GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Deutschland – Projekt 7 GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Deutschland – Projekt 8 GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Estonia OÜ	Tallinn, Estland	100
VGP Finance NV	Jette, België	100
VGP FM Services Plus Comm. VA	Jette, België	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 2013

Om de verdere ontwikkeling van de Groep te ondersteunen in Duitsland werden volgende nieuwe vennootschappen opgericht: VGP Park Bingen GmbH, VGP Park Hamburg GmbH, VGP Park Höchststadt GmbH, VGP Park München GmbH, VGP Park Berlin GmbH, VGP Park Hammersbach GmbH, VGP Deutschland – Projekt 7 GmbH, en VGP Deutschland – Projekt 8 GmbH. Tijdens 2013 verwierf VGP de facility manager SUTA s.r.o. die nadien werd gefusioneerd met Profa Management s.r.o.

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	ADRES	%
SNOW CRYSTAL S.a.r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	20
SUN S.a.r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	20
VGP Park Horni Pocernice 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 Prisovice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP Park Turnov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP CZ II s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP CZ IV a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	20
VGP Misv Comm. VA	Jette, België	43

WIJZIGINGEN IN 2013

Tijdens 2013 verwierf VGP 42.87% van VGP Misv Comm. VA

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

In duizend €	2013	2012
Andere bedrijfsopbrengsten	772	545
Bedrijfsresultaat	(879)	(1.196)
Financieel resultaat	2.851	4.838
Uitzonderlijk resultaat	74	2.541
Winstbelastingen	(167)	(4)
Winst of verlies van het boekjaar	1.879	6.179

VERKORTE BALANS NA RESULTAATSVERWERKING

In duizend €	2013	2012
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	3.281	10
Materiële vaste activa	8	2
Financiële vaste activa	214.880	126.001
Totaal vaste activa	218.169	126.013
Handels- en andere vorderingen	6.511	6.491
Geldmiddelen en kasequivalenten	73.804	16.064
Totaal vlottende activa	80.315	22.555
TOTAAL ACTIVA	298.484	148.568
Kapitaal	112.737	120.356
Wettelijke reserves	1.546	1.452
Overgedragen resultaten	24.031	22.245
Eigen vermogen	138.314	144.053
Schulden op meer dan een jaar	150.000	—
Schulden op ten hoogste een jaar	10.170	4.515
Schulden	160.170	4.515
TOTAAL PASSIVA	298.484	148.568

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 2013

De winst van het boekjaar, na belastingen, bedraagt € 1.878.860,02

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 9 mei 2014 zal de Raad van Bestuur voorstellen om de bovenvermelde winst als volgt aan te wenden:

In €	2013	2012
Winst van het boekjaar	1.878.860,02	6.178.624,30
Overgedragen winst	22.245.460,01	16.375.766,93
Overdracht naar wettelijke reserves	(93.943,00)	(308.931,22)
Over te dragen winst / (verlies)	24.030.377,03	22.245.460,01
Uit te keren winst (bruto dividend)	—	—

VERSLAG VAN DE COMMISARIS

VGP NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 31 december 2013

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, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde staat van financiële positie op 31 december 2013, de geconsolideerde winst- en 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.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING/FINANCIËLE STATEN – OORDEEL 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. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 366.482 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 24.302 (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 de 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 noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten die geen afwijking van materieel belang bevatten, die het gevolg is 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 (International Standards on Auditing - ISA) 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 afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van 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 die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit 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, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële staten als geheel. Wij hebben van de aangehouden en van de raad van bestuur van de groep 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.

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële staten van VGP NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2013, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, 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 ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring 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 overeen met de geconsolideerde financiële staten en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

*Diegem, 7 april 2014
De commissaris*

DELOITTE Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL
Represented by Rik Neckebroeck



VGP NV
Spinnerijstraat 12
B-9240 Zele, Belgium
tel.: +32 52 45 43 86 / fax: +32 52 45 43 87

VGP
Červený Dvůr, Jenišovice 59
468 33 Jenišovice, Czech Republic
tel.: +420 483 346 060 / fax: +420 483 346 061

e-mail: info@vgpparks.eu / www.vgpparks.eu