

Persbericht Gereguleerde informatie

27 augustus 2014

Halfjaarresultaten 2014

- Nettowinst over de periode van € 43,3 miljoen (+ € 34,3 miljoen in vergelijking met 1H 2013)
- Verkoop van het resterend belang (20%) in de VGP CZ I en VGP CZ II portefeuilles tijdens de maand augustus die een aanzienlijke bijkomende aandeelhouderswaarde creëert
- Stijging van de bruto huurinkomsten met 105,3% (+ € 2,1 miljoen) tot € 4,1 miljoen
- Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met 25,0% tot € 13,0 miljoen (+ € 2,6 miljoen in vergelijking met per 31 december 2013)
- De huidige ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 252.288 m² verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van 7,1 jaar per einde juni 2014 (7,6 jaar per 31 december 2013)
- 8 projecten in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 121.148 m²
- 584.000 m² nieuwe grondstukken aangekocht in Duitsland. Verdere uitbreiding van de landbank gepland met 238.000 m² nieuwe grondstukken (waarvan 152.000 m² in Duitsland), die reeds gedeeltelijk gesecuriseerd werden, ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline
- Netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen bedraagt € 40,9 miljoen (+ € 33,6 miljoen in vergelijking met dezelfde periode in 2013)
- Stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') met 46,2% tot € 330,2 miljoen per 30 juni 2014 (+ € 104,3 miljoen in vergelijking met 31 december 2013)

Samenvatting

Tijdens het eerste semester van 2014 presteerden de ontwikkelings- en verhuuractiviteiten alsook de vastgoedbeheer en facility management services zeer sterk.

De uitbouw van de activiteiten in Duitsland versnelde aanzienlijk met het gevolg dat bijkomende huurovereenkomsten getekend werden en bijkomende projecten opgestart werden of in een finale fase van oplevering zitten. De potentiële pipeline voor toekomstige huurcontracten bleef zich verder goed opvullen waardoor heel wat nieuwe projecten tijdens het tweede halfjaar zullen opstarten.

De activiteiten van VGP tijdens het eerste semester van 2014 kunnen als volgt worden samengevat:

- De operationele activiteiten resulteerden in een netto winst voor de periode van € 43,4 miljoen (€ 2,33 per aandeel) in vergelijking met een netto winst van € 9,1 miljoen (€ 0,49 per aandeel) per 30 juni 2013.
- De verhuuractiviteiten mondden uit in het tekenen van nieuwe toegezegde huurovereenkomsten voor meer dan € 7,0 miljoen waarvan er € 4,5 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (€ 2,6 miljoen voor eigen rekening) en € 2,5 miljoen (allen voor rekening van geassocieerde ondernemingen) betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 96,7 % per einde juni 2014 (exclusief de geassocieerde ondernemingen) vergeleken met 96,6 % per 31 december 2013.
- De huidige vastgoedportefeuille, in volle eigendom, bestaat uit 15 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 214.287 m² met bijkomend 8 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 121.148 m² verhuurbare oppervlakte.
- Daarnaast bezit VGP gedeeltelijk (20%) via haar geassocieerde ondernemingen 58 afgewerkte gebouwen die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 627.523 m² waarvoor er facility management en vastgoedbeheerdiensten worden geleverd door de VGP Groep. Tijdens de maand augustus verkocht VGP haar respectievelijk aandeel van 20% in deze gebouwen.
- Tijdens het eerste semester van 2014 bleef VGP haar landbank verder uitbreiden in Duitsland door de aankoop van nieuwe grondstukken goed voor 584.000 m². Daarnaast had VGP per einde juni 2014 voor ongeveer 238.000 m² nieuwe land percelen geïdentificeerd (waarvan 152.000 m² gelegen in Duitsland) die aangekocht werden onder voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen, ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline.
- Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2014 bedroeg € 40,9 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 7,4 miljoen per 30 juni 2013. Deze stijging geeft de verbeterende marktomstandigheden weer en de stijgende interesse van investeerders voor kwaliteitsvolle logistieke gebouwen.
- Per 30 juni 2014 bleef het financieel resultaat verder profiteren van de interestopbrengsten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen maar werd negatief beïnvloed door de rente op de 2 obligaties die uitgegeven werden tijdens 2013. Dit had als resultaat dat er een netto financiële kost van € 3,2 miljoen werd opgetekend per einde juni 2014 tegen een netto financiële opbrengst van € 1,7 miljoen per einde juni 2013.
- Op 22 augustus 2014 tekende VGP en haar joint venture partner een verkoopovereenkomst voor de verkoop van de VGP CZ I en VGP CZ II vastgoedportefeuilles in Tsjechië. Met deze transactie verkocht VGP haar resterend deel van 20% in deze portefeuilles. VGP verwacht deze transactie te kunnen voleindigen tijdens het vierde kwartaal van 2014.

Kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (In duizend €)	30.06.2014	30.06.2013
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	4.067	1.981
Doorgerekende / (door te rekenen huurlasten)	72	64
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(811)	(287)
Netto huurresultaat	3.328	1.758
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	1.436	1.153
Inkomsten uit projectontwikkeling	52	56
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(2.652)	(2.056)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	13.412	829
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	15.576	1.740
Financieel resultaat ¹	(2.218)	1.681
Herwaardering van de financiële instrumenten	(946)	0
Belastingen	248	(458)
Netto courant resultaat	12.660	2.963
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	40.928	7.368
Latente belastingen	(10.212)	(1.230)
Resultaat op de portefeuille	30.716	6.138
WINST VAN HET BOEKJAAR	43.376	9.101

Resultaat per aandeel	30.06.2014	30.06.2013
Gewone netto resultaat per aandeel (in €)	2,33	0,49
Gewone netto resultaat per aandeel – na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	2,39	0,50

Stijging van de bruto huurinkomsten met 105,3% tot € 4,1 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2014 werden opgeleverd. De bruto huurinkomsten stegen in het eerste halfjaar van 2014 met 105,3 % van € 2,0 miljoen per 30 juni 2013 tot 4,1 miljoen per 30 juni 2014.

Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot € 13,0 miljoen

Sinds het begin van de Duitse activiteiten ongeveer 18 maanden geleden, heeft VGP per einde juni 2014 met succes reeds voor meer dan € 3,5 miljoen nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor deze markt. We kunnen nu al met zekerheid zeggen dat de tweede jaarhelft in dezelfde trend evolueert.

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

Ook de andere landen waar VGP actief is, presteerden goed. Roemenië en Estland in het bijzonder hadden een uitstekend eerste halfjaar. In Roemenië slaagde VGP er in om haar gloednieuwe gebouw van 19.000 m² volledig te verhuren. Dit gebouw vertegenwoordigt circa € 1,0 miljoen jaarlijkse huurinkomsten. Ook het nieuwe VGP Park Nehatu gelegen in Tallinn (Estland) presteerde goed met € 0,5 miljoen aan bijkomende huurcontracten getekend in het eerste halfjaar en nog eens € 0,5 miljoen die reeds in de tweede helft van het jaar werden ondertekend.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot € 13,0 miljoen per 30 juni 2014 (in vergelijking met € 10,4 miljoen per 31 december 2013).

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

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 96,7% per einde juni 2014 (exclusief de geassocieerde ondernemingen) in vergelijking met 96,9 % per 31 december 2013.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 252.288 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2014 bedraagt 7,1 jaar (in vergelijking met 7,6 jaar per einde 2013).

Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management bedragen € 1,4 miljoen

De inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management bedroegen € 1,4 miljoen per einde juni 2014 in vergelijking met € 1,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2013.

De inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management worden gegenereerd door diensten aan te bieden aan geassocieerde ondernemingen en andere derden buiten de Groep in Tsjechië.

De verkoop van de VGP CZ I en VGP CZ II vastgoedportefeuilles zullen op korte termijn geen significante invloed hebben op deze inkomsten aangezien VGP weerhouden werd door de nieuwe eigenaars om het vastgoedbeheer en facility management services voor deze portefeuilles verder te zetten.

Resultaat op de vastgoedportefeuille bereikt € 40,9 miljoen

Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2014 bedraagt € 40,9 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 7,4 miljoen per 30 juni 2013.

De totale portefeuille (inclusief geassocieerde ondernemingen maar exclusief het ontwikkelingsland) werd op 30 juni 2014 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 8,17 % (vergeleken met 8,31 % per 31 december 2013) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

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

Netto financiële kosten bedragen € 3,2 miljoen

Per 30 juni 2014 stegen de financiële kosten voornamelijk door de bijdrage van de interestlasten (€ 3,8 miljoen) van de 2 obligaties die werden uitgegeven in 2013. Hierdoor stegen de financiële kosten voor de periode tot € 4,9 miljoen in vergelijking met € 0,2 miljoen per 30 juni 2013.

De financiële opbrengsten voor de periode eindigend op 30 juni 2014 omvatten de interestopbrengsten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen ten belope van € 1,8 miljoen (vergelijkbaar met 30 juni 2013).

Hierdoor stegen de netto financiële kosten tot € 3,2 miljoen per 30 juni 2014 in vergelijking met een netto financiële opbrengst van € 1,7 miljoen per 30 juni 2013.

De leningen verstrekt aan geassocieerde ondernemingen daalden lichtjes van € 49,1 miljoen per 31 december 2013 tot € 48,9 miljoen per 30 juni 2014.

De financiële schulden stegen van € 159,7 miljoen per einde december 2013 tot € 167,0 miljoen per einde juni 2014. Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de stijging tot € 30,9 miljoen per einde juni 2014 van de bankleningen in vergelijking met € 23,8 miljoen per einde december 2013.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') steeg met 46,2% tijdens het eerste halfjaar 2014 tot € 330,5 miljoen tegenover € 225,8 miljoen op 31 december 2013. De stijging was voornamelijk te wijten aan de aankoop van nieuw ontwikkelingsland en aan het opstarten van de bouw van nieuwe projecten.

Afgewerkte projecten

Tijdens het eerste semester van 2014 werden er 8 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 97.078 m².

Al deze gebouwen werden voor de eigen portefeuille opgeleverd. In Tsjechië: 1 gebouw van 5.234 m² in VGP Park Tuchomerice, 1 gebouw van 14.838 m² in VGP Park BRNO; 1 gebouw van 18.225 m² in VGP Park Hradek nad Nisou en 1 gebouw van 5.200 m² in VGP Park Usti nad Labem. In de andere landen 1 gebouw van 21.806 m² in VGP Park Nehatu (Estland), 1 gebouw van 7.375 m² in VGP Park Timiosara (Roemenië) en tenslotte 1 gebouw van 6.400 m² in VGP Park Bingen (Duitsland).

Projecten in aanbouw

Op het einde van juni 2014 waren er 8 projecten in aanbouw voor eigen rekening. In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park BRNO en 2 gebouwen in VGP Park Plzen. In de andere landen 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slovakije), 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië), 1 gebouw in VGP Park Nehatu (Estland), 1 gebouw in VGP Park Hamburg (Duitsland) en uiteindelijk werd het eerste gebouw in het nieuwe VGP Park Rodgau (Duitsland) opgestart. Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen 121.148 m² verhuurbare oppervlakte.

Landbank

Tijdens het eerste halfjaar 2014 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei door een aanzienlijke uitbreiding van haar landbank. Er werden in totaal 584.000 m² nieuwe grondstukken aangekocht in Duitsland.

Per einde juni 2014 bedraagt de landbank in volle eigendom 2.627.597 m². Deze landbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 798.000 m² te ontwikkelen waarvan 527.000 m² in Duitsland, 106.000 m² in Tsjechië en 165.000 in de andere landen.

Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 237.000 m² nieuwe landpercelen geïdentificeerd of onder optie waarvan er 152.000 m² gelegen zijn in Duitsland. Op deze gronden kan er circa 114.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden tijdens de tweede helft van 2014.

Financiering

Tijdens de eerste helft van 2014 slaagde VGP er in om haar huidige groep van banken uit te breiden met Deutsche Hypo door de ondertekening van een vijfjarig € 31,7 miljoen kredietovereenkomst.

De nieuwe kredietovereenkomst zal gebruikt worden voor de financiering van de huidige ontwikkelingspipeline in VGP Park Hamburg (Duitsland).

Verkoop van het resterend 20% belang in de VGP CZ I en VGP CZ II portefeuilles

Op 22 augustus 2014 verkochten VGP tesamen met haar joint venture partners European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO) and Curzon Capital Partners III LP (CCP III), beide fondsen beheerd door Tristan Capital Partners, hun respectievelijk aandeel in de VGP CZ I en VGP CZ II vastgoedportefeuilles aan de in Tsjechië gebaseerde PointPark Properties (P3). Er wordt verwacht dat de verkoop aan P3 zal worden afgerond tijdens het vierde kwartaal van 2014, onder voorbehoud van het vervullen van de contractvoorwaarden en het verkrijgen van regelgevende goedkeuring.

VGP zal haar deel van de opbrengst van de verkoop voornamelijk herinvesteren in haar kernmarkten in midden-Europa en Duitsland.

De VGP CZ I en VGP CZ II portefeuilles werden per 30 juni 2014 gewaardeerd tegen hun respectievelijke verwachte verkoopprijs

Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de verkorte geconsolideerde financiële resultaten per 30 juni 2014

Belastingen

De belastingen per 30 juni 2014 bedroegen € 10,0 miljoen in vergelijking tot € 1,7 miljoen per einde juni 2013. De stijging was voornamelijk te wijten aan belastinglatenties met betrekking tot de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft daarom geen invloed op de liquiditeit van de Groep.

Handels- en andere kortlopende schulden

Per 30 juni 2014 bedroegen de handels- en andere kortlopende schulden € 6,4 miljoen (vergeleken met € 14,9 miljoen per 31 december 2013). De belangrijkste reden voor deze daling was de betalingsverplichting van € 7,6 miljoen m.b.t. uitkering van de kapitaalvermindering per einde december 2013. De uitbetaling vond plaats in januari 2014.

Risicofactoren

Voor een overzicht van de belangrijkste risicofactoren waaraan de VGP Groep blootgesteld is wordt verwezen naar pagina's 34 en 35 van het Jaarverslag 2013. Deze risico's blijven actueel en onveranderd en zullen ook van toepassing blijven voor het tweede semester van 2014.

Vooruitzichten voor 2014

Tijdens het eerste semester van 2014 verbeterden de markomstandigheden aanzienlijk.

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

Financiële kalender

Business update derde kwartaal 2014

14 november 2014

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

Verklaring van de bestuurders

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

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



Voor meer informatie

Mr Jan Van Geet

CEO

Tel. + 420 602 404 790

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

Mr Dirk Stoop

CFO

Tel.+32 2 737 74 06

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

Profiel

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

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

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN¹

1. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	30.06.2014	30.06.2013
Omzet	6.341	3.747
Bruto huuropbrengsten	4.067	1.981
Doorgerekende huurlasten	786	557
Door te rekenen huurlasten	(714)	(493)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(811)	(287)
Netto huurresultaat	3.328	1.758
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	1.436	1.153
Inkomsten uit projectontwikkeling	52	56
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	40.928	7.368
Administratieve kosten	(2.547)	(2.117)
Andere opbrengsten	239	387
Andere kosten	(344)	(326)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	13.412	829
Operationele winst / (verlies)	56.504	9.108
Financiële opbrengsten	1.760	1.837
Financiële kosten	(4.924)	(156)
Financieel resultaat	(3.164)	1.681
Winst voor belastingen	53.340	10.789
Belastingen	(9.964)	(1.688)
Winst van het boekjaar	43.376	9.101
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	43.376	9.101
Minderheidsbelangen	-	-

Resultaat per aandeel	30.06.2014	30.06.2013
Gewone netto resultaat per aandeel (in €)	2,33	0,49
Gewone netto resultaat per aandeel – na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	2,39	0,50

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

2. VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizend €)	30.06.2014	30.06.2013
Netto resultaat	43.376	9.101
<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	43.376	9.101
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	43.376	9.101
Minderheidsbelangen	-	-

3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor de periode afgesloten op

Activa (in duizend €)	30.06.2014	31.12.2013
Goodwill	631	631
Immateriële activa	60	51
Vastgoedbeleggingen	330.153	225.804
Andere materiële vaste activa	402	297
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	-	982
Andere langlopende vorderingen	0	49.114
Uitgestelde belastingvorderingen	100	135
Totaal vaste activa	331.346	277.014
Handels- en andere vorderingen	3.962	10.242
Geldmiddelen en kasequivalenten	18.531	79.226
Groepen activa aangehouden voor verkoop	69.728	-
Totaal vlottende activa	92.221	89.468
TOTAAL ACTIVA	423.567	366.482

Eigen vermogen en verplichtingen (in duizend €)	30.06.2014	31.12.2013
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	147.113	103.737
Overige reserves	69	69
Eigen vermogen	209.433	166.057
Langlopende financiële schulden	166.994	159.658
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.148	201
Andere langlopende verplichtingen	1.102	943
Uitgestelde belastingverplichtingen	21.571	11.753
Totaal langlopende verplichtingen	190.815	172.555
Kortlopende financiële schulden	16.879	12.977
Handels- en andere kortlopende schulden	6.440	14.893
Totaal kortlopende verplichtingen	23.319	27.870
Totaal verplichtingen	214.134	200.425
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	423.567	366.482

4. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizend €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal-reserve ¹	IFRS aandelen kapitaal	Reserves	Uitgifte-premie	Totaal eigen vermogen
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	-	-	-	9.101	-	9.101
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-
Volledig perioderesultaat	-	-	-	9.101	-	9.101
Dividenden	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	-	-	-	-	-	-
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen ²	-	-	-	(1.886)	-	(1.886)
Saldo per 30 juni 2013	120.356	(58.105)	62.251	96.155	69	158.475
Saldo per 1 januari 2014	112.737	(50.486)	62.251	103.737	69	166.057
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	43.376	-	43.376
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-
Volledig perioderesultaat	-	-	-	43.376	-	43.376
Dividenden	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	-	-	-	-	-	-
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen ²	-	-	-	-	-	-
Saldo per 30 juni 2014	112.737	(50.486)	62.251	147.113	69	209.433

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.

5. VERKORT GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASTROOMOVERZICHT (in duizend €)	30.06.2014	30.06.2013
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	53.340	10.789
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	76	66
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(40.895)	(7.363)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	(33)	(5)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	1.030	(159)
Netto betaalde / (ontvangen) rente	(1.683)	(1.558)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(13.412)	(829)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	(1.577)	941
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(74)	(704)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	(8.969)	(1.222)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(10.620)	(985)
Netto (betaalde) / ontvangen rente	1.683	1.558
Betaalde winstbelastingen	(324)	(15)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(9.261)	558
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochteronderneming	-	-
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	255	-
Aankoop van dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen	-	(2.665)
(Opname) / Terugbetalingen van leningen - geassocieerde ondernemingen	230	157
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(59.300)	(15.260)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	(58.815)	(17.768)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden	-	-
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen /(terugbetaling kapitaal)	-	-
Opname van leningen	7.957	6.317
Terugbetalingen van leningen	(530)	(434)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.427	5.883
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	(60.649)	(11.327)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	79.226	19.123
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	(46)	67
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	18.531	7.863
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	(60.649)	(11.327)

6. TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni 2013

1 Verklaring van overeenstemming

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De raad van bestuur keurde de uitgifte van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie goed op 26 augustus 2014.

2 Voornaamste gehanteerde boekhoudnormen

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

De gehanteerde boekhoudnormen ter voorbereiding van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie zijn in overeenstemming met deze gebruikt voor de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2014:

- 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 28 *Investeringsentiteiten en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 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)

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

3 Gesegmenteerde informatie

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

Gesegmenteerde informatie: Tsjechische Republiek, Duitsland en andere landen

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Duitsland		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
Bruto huuropbrengsten	1.150	672	971	-	1.946	1.309	-	-	4.067	1.981
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	120	80	(88)	-	40	(16)	-	-	72	64
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(573)	(197)	(34)	-	(204)	(90)	-	-	(811)	(287)
Netto huurresultaat	697	555	849	-	1.782	1.203	-	-	3.328	1.758
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	1.240	947	1	-	196	206	-	-	1.437	1.153
Inkomsten uit projectontwikkeling	52	56	-	-	-	0	-	-	52	56
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	11.090	2.378	16.481	4.480	13.357	510	-	-	40.928	7.368
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(1.145)	(1.119)	(543)	(65)	(313)	(192)	(652)	(679)	(2.653)	(2.055)
Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	-	-	13.412	829	13.412	829
Operationele winst / (verlies)	11.934	2.817	16.788	4.415	15.022	1.727	12.760	150	56.504	9.109
Financieel resultaat	-	-	-	-	-	-	(3.164)	1.681	(3.164)	1.681
Belastingen	-	-	-	-	-	-	(9.964)	(1.688)	(9.964)	(1.688)
Winst van het boekjaar	-	-	-	-	-	-	43.376	9.101	43.376	9.101

Balans <i>in duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Duitsland		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Activa										
Vastgoedbeleggingen	85.022	66.504	156.758	90.073	88.373	69.227	-	-	330.153	225.804
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	1.960	2.539	6.428	3.057	4.924	3.937	10.374	131.145	23.686	140.678
Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-	69.728	-	69.728	-
Totaal activa	86.982	69.043	163.186	93.130	93.297	73.164	80.102	131.145	423.567	366.482
Eigen vermogen en verplichtingen										
Eigen vermogen	-	-	-	-	-	-	209.433	166.057	209.433	166.057
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	-	-	214.134	200.425	214.134	200.425
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	-	-	423.567	366.482	423.567	366.482

Gesegmenteerde informatie – Andere landen

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	Estland		Slovakije		Hongarije		Roemenië		Andere		Totaal	
	30.06.14	30.06.13	30.06.14	30.06.13	30.06.14	30.06.13	30.06.14	30.06.13	30.06.14	30.06.13	30.06.14	30.06.13
Bruto huuropbrengsten	267	-	448	441	884	834	347	34	-	-	1.946	1.309
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	(40)	(1)	-	(37)	37	31	44	11	(1)	(20)	40	(16)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(67)	(10)	(53)	(4)	(69)	(56)	(8)	(2)	(7)	(18)	(204)	(90)
Netto huurresultaat	160	(11)	395	400	852	809	383	43	(8)	(38)	1.782	1.203
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	11	-	4	4	22	21	-	-	159	181	196	206
Inkomsten uit projectontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	6.406	866	1.308	312	1.726	(380)	3.339	(288)	578	0	13.357	510
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(6)	(4)	(27)	(24)	(45)	(17)	(172)	(94)	(63)	(53)	(313)	(192)
Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operationele winst / (verlies)	6.571	851	1.680	692	2.555	433	3.550	(339)	666	90	15.022	1.727
Financieel resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Winst van het boekjaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Balans <i>in duizend €</i>	Estland		Slovakije		Hongarije		Roemenië		Andere		Totaal	
	30.06.14	31.12.13	30.06.14	31.12.13	30.06.14	31.12.13	30.06.14	31.12.13	30.06.14	31.12.13	30.06.14	31.12.13
Activa												
Vastgoedbeleggingen	23.920	13.273	24.425	23.043	22.605	20.827	14.593	10.586	2.830	1.498	88.373	69.227
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	1.972	902	446	210	1.457	1.222	853	672	196	931	4.924	3.937
Totaal activa	25.892	14.175	24.871	23.253	24.062	22.049	15.446	11.258	3.026	2.429	93.297	73.164
Eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigen vermogen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal eigen vermogen en verplichtingen												

4 Omzet

<i>In duizend €</i>	30.06.2014	30.06.2013
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	3.852	1.743
Huurindexering en kortingen	215	238
Totaal bruto huuropbrengsten	4.067	1.981
Inkomsten uit vastgoedbeheer	842	1.153
Inkomsten uit facility management	594	-
Inkomsten uit projectontwikkeling	52	56
Doorgerekende huurlasten	786	557
Totaal omzet	6.341	3.747

5 Financieel resultaat

<i>In duizend €</i>	30.06.2014	30.06.2013
Bancaire renteopbrengsten – Afdekkingsderivaten	-	6
Renteopbrengsten uit leningen aan geassocieerde ondernemingen	1.757	1.689
Niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten	-	141
Andere financiële opbrengsten	3	0
Financiële opbrengsten	1.760	1.836
Rentelasten uit obligaties	(3.812)	-
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(529)	(375)
Bancaire rentekosten – Afdekkingsderivaten	(39)	-
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	953	249
Niet-gerealiseerde verliezen op afdekkingsderivaten	(946)	-
Andere financiële kosten	(459)	(12)
Netto wisselkoersverliezen	(92)	(17)
Financiële kosten	(4.924)	(155)
Financieel resultaat	(3.164)	1.681

6 Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen

Het aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen per 30 juni 2014 is voornamelijk beïnvloedt door het verkoopproces, welke op dit ogenblik op € 13 miljoen wordt geschat. Verleden jaar was het aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen € 829k. De toewijzing van de winst aan de respectievelijke geassocieerde ondernemingen kan nog niet exact bepaald worden gezien de winst van verkoop nog afhangt van de finale berekening van de verkoopprijs.

7 Vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2014	31.12.2013
Saldo aan het begin van de periode	225.804	101.629
Investeringsuitgaven	24.977	26.542
Geactiveerde rente	953	564
Verwervingen	37.761	69.197
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	(236)	0
Stijging / (daling) van de reële waarde	40.895	27.872
Saldo op het einde van de periode	330.154	225.804

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

8 Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2014	31.12.2013
Saldo aan het begin van de periode	982	(545)
Reële waarde bij eerste opname	0	0
Resultaat van het boekjaar	13.412	1.527
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(14.394)	-
Saldo op het einde van de periode	-	982

Voor verdere analyse van het resultaat van het boekjaar verwijzen we naar toelichting 6.

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

<i>In duizend €</i>	30.06.2014	31.12.2013
Vastgoedbeleggingen	108.236	95.023
Andere vaste activa	14	16
Vlottende activa	9.472	9.321
Langlopende verplichtingen	(99.467)	(99.238)
Kortlopende verplichtingen	(3.861)	(4.140)
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(14.394)	-
Totaal netto activa	-	982

<i>In duizend €</i>	30.06.2014	30.06.2013
Bruto huuropbrengsten	3.318	3.374
Netto resultaat	13.412	829

9 Andere langlopende vorderingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2014	31.12.2013
SUN S.a.r.l.	6.709	6.709
VGP CZ II s.r.o.	6.926	7.871
Snow Crystal S.a.r.l.	21.998	21.329
VGP Park Horní Počernice, a.s.	9.043	9.043
VGP Blue Park, a.s.	249	249
VGP Green Park, a.s.	627	627
VGP Green Tower, a.s.	214	214
VGP Park Příšovice, a.s.	520	511
VGP Park Turnov, a.s.	371	371
VGP CZ IV a.s.	2.227	2.190
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(48.884)	-
Totaal	-	49.114

10 Kapitaal

Het kapitaal per 30 juni 2014 bedroeg EUR 62.251.000, vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen.

11 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

VERVALDAG	30.06.2014			
<i>In duizend €</i>	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	20.758	888	19.870	-
Obligaties	147.124	0	147.124	-
Totaal langlopende financiële schulden	167.882	888	166.994	-
Kortlopende				
Bankleningen	10.097	10.097	-	-
Opgelopen interest	5.894	5.894	-	-
Totaal kortlopende	15.991	15.991	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	183.873	16.879	166.994	-

VERVALDAG	31.12.2013			
<i>In duizend €</i>	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	-	-
Opgelopen interest	2.082	2.082	-	-
Totaal kortlopende	12.448	12.448	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	172.635	12.977	159.658	-

De stijging van de bankleningen in het eerste semester van 2014 was te wijten aan de bijkomende trekkingen op bestaande kredietovereenkomsten in Estland.

Gewaarborgde bankleningen

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

30.06.2014 <i>In duizend €</i>	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 years
Tatra Banka	1,310	31-dec-15	1.310	160	1.150	-
Tatra Banka	3,745	31-dec-18	3.745	342	3.403	-
UniCredit Bank - Hungary	10,097	29-sep-14	10.097	10.097	-	-
UniCredit Bank - Czech Republic	56,611	31-dec-19	8.125	-	8.125	-
Swedbank	7,500	30-Aug-18	7.500	351	7.149	-
Deutsche Hypo	31,720	mei-19 / apr-20	-	-	-	-
Andere bankleningen	78	2016-2018	78	35	43	-
Totale bankleningen	111,061		30.855	10.985	19.870	--

31.12.2013 <i>In duizend €</i>	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 years
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 - Hungary	10,366	29-Sep-14	10.366	10.366	-	-
UniCredit Bank - Czech Republic	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	-

Gebeurtenissen van wanbetaling en schending met betrekking tot aangegane bank- en obligatieleningen

Tijdens het eerste semester van 2014 waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen van de covenanten met betrekking tot aangegane bank- en obligatieleningen

12 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.

30.06.2014	Netto- boekwaarde	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen:			Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
In duizend €	30.06.2014	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via eigen vermogen	Reële waarde via winst of verlies	30.06.2014	30.06.2014
Activa						
Andere langlopende vorderingen	-	-	-	-	-	Level 2
Handelsvorderingen	1.370	1.370	-	-	1.370	Level 2
Andere vorderingen	2.467	2.467	-	-	2.467	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	18.531	18.531	-	-	18.531	Level 2
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	68.334	-	-	-	-	
Totaal	90.702	22.368	-	-	22.368	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	30.855	30.855	-	-	30.855	Level 2
Obligatieleningen	147.124	147.124	-	-	156.191	Level 2
Handelsschulden	4.786	4.786	-	-	4.786	Level 2
Andere schulden	2.533	2.533	-	-	2.533	Level 2
Schulden uit derivaten						
Zonder afdekkingsrelatie	1.148	-	-	1.148	1.148	Level 2
Totaal	186.446	185.298	-	1.148	195.513	

31.12.2013	Netto- boekwaarde	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen:			Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
In duizend €	31.12.2013	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via eigen vermogen	Reële waarde via winst of verlies	31.12.2013	31.12.2013
Activa						
Andere langlopende vorderingen	49.114	49.114	-	-	49.114	Level 2
Handelsvorderingen	1.817	1.817	-	-	1.817	Level 2
Andere vorderingen	8.301	8.301	-	-	8.301	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	79.226	79.226	-	-	79.226	Level 2
Totaal	138.458	138.458	-	-	138.458	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	23.826	23.826	-	-	23.826	Level 2
Obligatieleningen	146.727	146.727	-	-	149.810	Level 2
Handelsschulden	5.830	5.830	-	-	5.830	Level 2
Andere schulden	9.815	9.815	-	-	9.815	Level 2
Schulden uit derivaten						
Zonder afdekkingsrelatie	201	-	-	201	201	Level 2
Totaal	186.399	186.198	-	201	189.482	

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

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

Voor de verslagperiode die eindigt op 30 juni 2014 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.

13 Verrichtingen met verbonden partijen

De groep identificeerde volgende verrichtingen met verbonden partijen:

In duizend €	30.06.2014	30.06.2013
Transacties met verboden partijen		
Ontvangen managementvergoedingen van geassocieerde ondernemingen	159	181
Ontvangen vastgoedbeheersvergoedingen en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	1.781	1.212
Ontvangen rente- en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	1.757	1.689
Huur ontvangen van verbonden partijen	628	529
Huur betaald aan verbonden partijen	(101)	(102)
Diensten ontvangen van Jan Van Geet s.r.o.	(208)	(289)
In duizend €	30.06.2014	31.12.2013
Uitstaande balansposities met verbonden partijen		
Leningen toegestaan aan geassocieerde ondernemingen	48.884	49.114
Vorderingen op geassocieerde ondernemingen	6.450	6.450
Ontvangen voorschotten van Jan Van Geet s.r.o.	(10)	(11)

14 Verbintenissen

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 30 juni 2014 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 287.000 m² welke een verbintenis van € 12,0 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor voorschotten werden gestort voor een totaalbedrag van € 1,2 miljoen. Op het einde van juni 2014 had de Groep toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor een totaalbedrag van € 13,0 miljoen afgesloten (€ 10,4 miljoen per 31 december 2013).

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

In duizend €	30.06.2014	31.12.2013
Minder dan één jaar	12.834	10.007
Tussen één en vijf jaar	44.791	36.794
Meer dan vijf jaar	34.719	29.855
Totaal	92.344	76.656

Per 30 juni 2014 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaal bedrag van € 20,4 miljoen.

15 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 22 augustus 2014 verkochten VGP tesamen met haar joint venture partners European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO) and Curzon Capital Partners III LP (CCP III), beide fondsen beheerd door Tristan Capital Partners, hun respectievelijk aandeel in de VGP CZ I en VGP CZ II vastgoedportefeuilles aan de in Tsjechië gebaseerde PointPark Properties (P3). Er wordt verwacht dat de verkoop aan P3 zal worden afgerond tijdens het vierde kwartaal van 2014, onder voorbehoud van het vervullen van de contractvoorwaarden en het verkrijgen van regelgevende goedkeuring.

16 Dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen

Ondernemingen welke deel uitmaken van de Groep per 30 juni 2014

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 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP CZ IX a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP CZ X a.s.	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
HCP 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 FinanceNV	Zelee, België	100
VGP FM Services Plus Comm. VA	Zelee, 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 2014

Om de verdere ontwikkeling van de Groep te ondersteunen in Tsjechië werden volgende nieuwe vennootschappen opgericht in 2014: VGP CZ IX a.s., VGP CZ X a.s. and HCP SUTA s.r.o.

Geassocieerde ondernemingen	Adres	%
SNOW CRYSTAL S.a.r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	20
SUN S.a.r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	20
VGP 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	Zelee, België	43

Verslag van het beperkt nazicht van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2014

Aan de raad van bestuur

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële staten omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2014, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 16.

Verslag over de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten

Wij hebben het beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de verkorte geconsolideerde balans bedraagt 423.567 (000) miljoen EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 43.376 (000) miljoen EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële staten in overeenstemming met IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van het door ons uitgevoerde beperkt nazicht.

Reikwijdte van het beperkt nazicht

We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere werkzaamheden van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt het beperkt nazicht ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten van VGP NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 26 augustus 2014

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck