

Persbericht Gereguleerde informatie

31 augustus 2015

Halfjaarresultaten 2015

- Nettowinst over de periode van € 32,2 miljoen tegenover een nettowinst van € 30,0 miljoen (op vergelijkbare basis¹) per 30 juni 2014
- Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met 46,5% tot € 33,1 miljoen (+ € 10,5 miljoen in vergelijking met 31 december 2014)
- Stijging van de bruto huurinkomsten met 71,6% (+ € 2,9 miljoen) tot € 7,0 miljoen
- De huidige ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 614,477 m² verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van 7,9 jaar per einde juni 2015 (7,8 jaar per 31 december 2014)
- 8 projecten opgeleverd tijdens het eerste halfjaar die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 98.567 m²
- 19 projecten in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 322.014 m²
- 954.000 m² nieuwe grondstukken gesecuriseerd voor verdere uitbreiding van de landbank en ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline. VGP verwacht dat deze grondstukken zullen aangekocht worden tijdens de tweede helft van 2015
- Netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen bedraagt € 48,1 miljoen in vergelijking met € 40,9 miljoen per einde juni 2014)
- Stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') met 21,0% (+ € 87,4 miljoen) tot een recordhoogte van € 503,5 miljoen per 30 juni 2015 in vergelijking met € 416,1 miljoen per 31 december 2014
- Eerste voetsporen in Spanje met de oprichting van een kantoor in Barcelona. De aankoop van de eerste grondstukken in onderhandeling

Samenvatting

Tijdens het eerste semester van 2015 bleef VGP sterk presteren. De ontwikkelings- en verhuuractiviteiten bereikten een record hoogte.

Duitsland bevestigde zijn rol, tijdens het eerste halfjaar, als leidinggevende groeiemarkt voor de Groep en nam meer dan 50% van de ontwikkelingsactiviteiten voor zijn rekening.

¹ De nettowinst per 30 juni 2014 was inclusief de geschatte € 13,4 miljoen nettowinst uit de verkoop van de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen (VGP CZ I&IV en II). Deze verkoop werd verwezenlijkt in oktober 2014.

Ook in andere markten zoals Slovakije, Tsjechië, Estland en Roemenië presteerden de ontwikkelings- en verhuuractiviteiten zeer sterk. Tsjechië blijft de tweede markt voor de VGP Groep met een aandeel van 25% van de huidige ontwikkelingsactiviteiten.

De activiteiten van VGP tijdens het eerste semester van 2015 kunnen als volgt worden samengevat:

- De operationele activiteiten resulteerden in een netto winst voor de periode van € 32,2 miljoen (€ 1,73 per aandeel) in vergelijking met respectievelijk een netto winst van €43,4 miljoen (€ 2,33 per aandeel) en een netto winst van € 30,0 miljoen (op vergelijkbare basis¹) per 30 juni 2014.
- De verhuuractiviteiten resulteerden in het tekenen van nieuwe toegezegde huurovereenkomsten voor meer dan € 11,3 miljoen waarvan er € 10,5 miljoen betrekking hadden op nieuwe verhuurde oppervlakte en € 0,9 miljoen betrekking hadden op vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 94,8 % per einde juni 2015 vergeleken met 94,0 % per 31 december 2014.
- De huidige vastgoedportefeuille is nu terug gegroeid tot 25 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 365.971 m² met bijkomend 19 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 322.014 m² verhuurbare oppervlakte.
- Per einde juni bestaat de landbank uit 954.000 m² nieuwe gesecuriseerde landpercelen. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden tijdens de tweede jaarhelft van 2015. Er worden volop nieuwe grondstukken geprospecteerd met het oog om een aantal van deze grondstukken te securiseren in de tweede jaarhelft en om zodoende de toekomstige ontwikkelingspipeline te ondersteunen.
- Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2015 bedroeg € 48,1 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 40,9 miljoen per 30 juni 2014.
- Tijdens het eerste halfjaar werd VGP actief in Spanje met de oprichting van een kantoor in Barcelona. VGP verwacht dat de eerste investeringen in deze nieuwe markt reeds zullen plaatsgrijpen tijdens de tweede helft van 2015. Ook in andere landen buiten Duitsland en Tsjechië bleef VGP succesvol uitbreiden. Tijdens de maand augustus 2015 werd een nieuw park in de buurt van Budapest opgestart met de constructie van een eerste gebouw dat volledig voorverhuurd is aan een gerenommeerde huurder onder een 12-jarig huurcontract. Verder werd er een grondstuk van 540.000 m² gesecuriseerd in de onmiddellijke omgeving van Bratislava met het oog op het uitbouwen van een tweede VGP Park in Slovakije.
- Om het toekomstig renterisico gedeeltelijk af te dekken werden er tijdens het eerste halfjaar 2 nieuwe interest rate swaps afgesloten elk voor een nominaal bedrag van € 75 miljoen en voor een termijn van 5 jaar. De twee interest rate swaps hebben een toekomstige start datum van respectievelijk juli 2017 en december 2018 en vervallen op juli 2022 en december 2023. De gewogen gemiddelde interestvoet die werd vastgelegd is 0,84% per jaar.

¹ De nettowinst per 30 juni 2014 was inclusief de geschatte € 13,4 miljoen nettowinst uit de verkoop van de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen (VGP CZ I&IV en II). Deze verkoop werd verwezenlijkt in oktober 2014.

- Om haar geconsolideerde eigen vermogen te versterken en haar verdere groei te ondersteunen heeft VGP NV in juli 2015 achtergestelde eeuwigdurende effecten uitgegeven voor een totaal bedrag van € 20 miljoen. De effecten werden volledig onderschreven door de referentieaandeelhouders van de vennootschap, VM Invest NV en Little Rock SA.

Stijging van de bruto huurinkomsten met 71,6% tot € 7,0 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2015 werden opgeleverd. De bruto huurinkomsten stegen in het eerste halfjaar van 2015 met 71,6 % tot € 7,0 miljoen per 30 juni 2015 in vergelijking tot 4,1 miljoen per 30 juni 2014.

Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot € 33,1 miljoen

De aanhoudende vraag naar verhuurbare oppervlakte, waargenomen in bijna alle markten waar VGP actief is, resulteerde in het tekenen van 25 nieuwe huurovereenkomsten tijdens het eerste halfjaar. Deze contracten vertegenwoordigen in totaal meer dan € 11,3 miljoen geannuliseerde huurinkomsten waarvan € 10,5 miljoen betrekking hebben op nieuwe verhuurde oppervlakte en € 0,9 miljoen betrekking hebben op vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen hierdoor tot € 33,1 miljoen per 30 juni 2015 (in vergelijking met € 22,6 miljoen per 31 december 2014).

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

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 5,0 miljoen nieuw getekende huurcontracten tijdens het eerste halfjaar 2015. Andere landen presteerden ook sterk. Nieuwe huurcontracten werden getekend in Tsjechië + € 2,2 miljoen, in Slowakije + € 1,9 miljoen, in Hongarije + € 1,5 miljoen, in Roemenië + € 0,6 miljoen en uiteindelijk in Estland + € 0,1 miljoen.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 614.477 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2015 bedraagt 7,9 jaar (in vergelijking met 7,8 jaar per einde 2014).

Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management bedragen € 1,3 miljoen

De inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management bedroegen € 1,3 miljoen per einde juni 2015 in vergelijking met € 1,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2014.

De inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management zouden in de nabije toekomst terug moeten aangroeien door de oplevering van de nieuwe gebouwen en de ter beschikking stelling van deze gebouwen aan nieuwe huurders.

Resultaat op de vastgoedportefeuille bereikt € 48,1 miljoen

Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2015 bedraagt € 48,1 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 40,9 miljoen per 30 juni 2014.

De trend van contracterende kapitalisatierentvoeten bleef verder aanhouden tijdens het eerste halfjaar 2015. Hierdoor werd de totale vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland, op 30 juni 2015 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 7,42 % (vergeleken met 7,81 % per 31 december 2014) 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 € 2,5 miljoen

De financiële inkomsten voor de periode eindigend op 30 juni 2015 omvatten voornamelijk € 2,7 miljoen niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten. Deze winsten werden voornamelijk gegenereerd door de 2 interest rate swap transacties die afgesloten werden tijdens het eerste halfjaar en waardoor het toekomstig renterisico van de Groep gedeeltelijk werd afgedekt. Deze 2 nieuwe interest rate swaps werden elk afgesloten voor een nominaal bedrag van € 75 miljoen en hebben een toekomstige start datum van respectievelijk juli 2017 en december 2018 en vervallen op juli 2022 en december 2023. De gewogen gemiddelde interestvoet werd vastgelegd op 0,84% per jaar.

Per 30 juni 2015 werden er geen interesten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen geboekt aangezien al deze leningen werden terugbetaald in oktober 2014.

Hierdoor bedroegen de netto financiële kosten € 2,5 miljoen per 30 juni 2015 in vergelijking met € 3,2 miljoen per 30 juni 2014.

De financiële schulden stegen van € 198,8 miljoen per einde december 2014 tot € 234,0 miljoen per einde juni 2015. Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de stijging tot € 80,1 miljoen per einde juni 2015 van de bankleningen in vergelijking met € 49,1 miljoen per einde december 2014.

De schuldgraad¹ van de Groep bleef conservatief en bedroeg 37,4% per einde juni 2015 in vergelijking met een schuldgraad van 33,2% per einde december 2014.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') steeg met 21,0% tijdens het eerste halfjaar 2015 tot een recordhoogte van € 503,5 miljoen tegenover € 416,1 miljoen op 31 december 2014.

¹ Schuldgraad wordt berekend als volgt: "Netto schuld / totaal van het eigen vermogen en verplichtingen"

Afgewerkte projecten

Tijdens 2015 werden er 8 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 98.567 m².

Deze gebouwen werden opgeleverd op de volgende locaties: In Duitsland: 3 gebouwen in VGP Park Hamburg in totaal 30.558 m², 1 gebouw van 19.805 m² in VGP Park Rodgau en 1 gebouw van 15.140 m² in VGP Park Höchststadt. In de andere landen: 1 gebouw van 15.270 m² in VGP Park Malacky (Slovakije), 1 gebouw van 10.364 m² in VGP Park Timisoara (Roemenië) en uiteindelijk 1 gebouw van 7.410 m² in VGP Park Nehatu (Estland).

Projecten in aanbouw

Op het einde van juni 2015 waren er 19 nieuwe projecten in aanbouw. In Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Hamburg, 4 gebouwen in VGP Park Rodgau, 1 gebouw in VGP Park Borna en 1 gebouw in VGP Park Berlijn. In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Tuchomerice, 1 gebouw in VGP Park BRNO, 2 gebouwen in VGP Park Pilsen, 1 gebouw in VGP Park Usti nad Labem en 2 gebouwen in VGP Park Olomouc die tot één gebouw zullen worden samengevoegd na voltooiing. In de andere landen: 1 gebouw in VGP Park Nehatu (Estland), 2 gebouwen in VGP Park Malacky (Slovakije) en 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 322.014 m² verhuurbare oppervlakte.

Landbank

Tijdens het eerste halfjaar 2015 werden volop nieuwe grondstukken geprospecteerd met het oog om een aantal van deze grondstukken te securiseren in de tweede jaarhelft en hierdoor de toekomstige ontwikkelingspipeline te ondersteunen.

Per einde juni 2015 bedraagt de landbank in volle eigendom 2.950.204 m². Deze landbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 626.000 m² te ontwikkelen waarvan 440.000 m² in Duitsland, 51.000 m² in Tsjechië en 135.000 in de andere landen.

Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 954.000 m² nieuwe landpercelen onder optie. Op deze gronden kan er circa 389.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden tijdens de tweede jaarhelft van 2015.

Tijdens de maand augustus 2015 was VGP in staat om een grondstuk van 540.000 m² te securiseren in Bratislava (Slovakije). Deze grondstukken zullen in 2 fases aangekocht worden t.t.z. in een eerste fase 200.000 m² en in een tweede fase 340.000 m². Op deze gronden kan er circa 240.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden.

Geografische expansie

Nieuwe markten

Tijdens het eerste halfjaar werd VGP actief in Spanje met de oprichting van een kantoor in Barcelona. VGP heeft intussen een aantal grondstukken geïdentificeerd en VGP verwacht dat de eerste investeringen in ontwikkelingsland reeds zullen plaatsgrijpen tijdens de tweede helft van 2015.

VGP blijft ook de Scandinavische landen verder prospecteren en is actief op zoek om landpercelen te securiseren en zo haar ontwikkelingsactiviteiten in deze markten op te starten.

Bestaande markten

Tijdens de maand augustus 2015 werd er een grondstuk van 85.000 m², gelegen naast de ring van Budapest (Hongarije) aangekocht. De ontwikkeling van een gebouw van 22.892 m² werd onmiddellijk opgestart en zal tijdens de eerste maanden van 2016 opgeleverd worden. Het gebouw is volledig voorverhuurd aan een gerenommeerde huurder onder een 12-jarig huurcontract.

Zoals reeds eerder vermeldt werd in de maand augustus een grondstuk van 540.000 m² gesecuriseerd dichtbij Bratislava (Slovakije).

Hybriede effecten

Om haar geconsolideerde eigen vermogen te versterken en haar verdere groei te ondersteunen heeft VGP NV in juli 2015 achtergestelde eeuwigdurende effecten uitgegeven voor een totaal bedrag van € 20 miljoen. De effecten werden volledig onderschreven door de referentieaandeelhouders van de vennootschap, VM Invest NV en Little Rock SA. na toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 16 van de statuten van de Vennootschap. De effecten zijn niet converteerbaar in VGP aandelen en zullen dus niet leiden tot een verwatering van de bestaande aandeelhouders.

Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de verkorte geconsolideerde financiële resultaten per 30 juni 2015

Uitgestelde belastingverplichtingen

De uitgestelde belastingverplichtingen per 30 juni 2015 stegen van € 27,3 miljoen per einde december 2014 tot € 42,3 miljoen per einde juni 2015. 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.

Risicofactoren

Voor een overzicht van de belangrijkste risicofactoren waaraan de VGP Groep blootgesteld is wordt verwezen naar pagina's 36 en 37 van het Jaarverslag 2014. Deze risico's blijven actueel en onveranderd en zullen ook van toepassing blijven voor het tweede semester van 2015.

Vooruitzichten voor 2015

Op basis van de positieve trend van geregistreerde huuraanvragen tijdens 2015 en de aanhoudende trend, waargenomen na de eerste 6 maanden van 2015, 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.

Tijdens de tweede jaarhelft van 2015 zal VGP verder haar financieringsbronnen en financieringsstrategie evalueren en herzien om de Groep in staat te stellen om verder te blijven investeren in de uitbreiding van de landbank om zodoende de ontwikkelingsactiviteiten te ondersteunen en om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren.

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 52 45 43 86

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

Profiel

VGP (www.vgpparks.eu) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed en bijbehorende kantoren, 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.

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 €)	30.06.2015	30.06.2014
Omzet ²	10.165	6.341
Bruto huuropbrengsten	6.980	4.067
Doorgerekende huurlasten	1.540	786
Door te rekenen huurlasten	(1.501)	(714)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(540)	(811)
Netto huurresultaat	6.479	3.328
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	1.328	1.436
Inkomsten uit projectontwikkeling	317	52
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	48.059	40.928
Administratieve kosten	(5.783)	(2.547)
Andere opbrengsten	201	239
Andere kosten	(582)	(344)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	5	13.412
Operationele winst / (verlies)	50.024	56.504
Financiële opbrengsten	3.050	1.760
Financiële kosten	(5.508)	(4.924)
Financieel resultaat	(2.458)	(3.164)
Winst voor belastingen	47.566	53.340
Belastingen	(15.360)	(9.964)
Netto winst	32.206	43.376
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	32.206	43.376
Minderheidsbelangen	-	-

Resultaat per aandeel	30.06.2015	30.06.2014
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - basis	1,73	2,33
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	1,73	2,33
Gewone netto resultaat per aandeel – na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	1,77	2,39

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

² De omzet bestaat uit de bruto huuropbrengsten, de doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en inkomsten uit projectontwikkeling.

2. VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizend €)	30.06.2015	30.06.2014
Netto resultaat	32.206	43.376
<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	32.206	43.376
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	32.206	43.376
Minderheidsbelangen	-	-

3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor de periode afgesloten op

Activa (in duizend €)	30.06.2015	31.12.2014
Goodwill	631	631
Immateriële activa	36	57
Vastgoedbeleggingen	503.467	416.089
Andere materiële vaste activa	448	370
Financiële vaste activa	2.742	-
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	22	17
Uitgestelde belastingvorderingen	220	258
Totaal vaste activa	507.566	417.422
Handels- en andere vorderingen	7.282	6.822
Geldmiddelen en kasequivalenten	30.586	43.595
Totaal vlottende activa	37.868	50.417
TOTAAL ACTIVA	545.434	467.839

Eigen vermogen en verplichtingen (in duizend €)	30.06.2015	31.12.2014
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	185.303	153.097
Overige reserves	69	69
Eigen vermogen	247.623	215.417
Langlopende financiële schulden	222.943	193.034
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.435	1.656
Andere langlopende verplichtingen	1.376	1.122
Uitgestelde belastingverplichtingen	42.292	27.329
Totaal langlopende verplichtingen	268.046	223.141
Kortlopende financiële schulden	11.008	5.722
Handels- en andere kortlopende schulden	18.757	23.559
Totaal kortlopende verplichtingen	29.765	29.281
Totaal verplichtingen	297.811	252.422
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	545.434	467.839

4. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

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 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	-	-	-	-	-	0
Volledig perioderesultaat	-	-	-	43.376	-	43.376
Saldo per 30 juni 2014	112.737	(50.486)	62.251	147.113	69	209.433
Saldo per 1 januari 2015	112.737	(50.486)	62.251	153.097	69	215.417
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	32.206	-	32.206
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-
Volledig perioderesultaat	-	-	-	32.206	-	32.206
Saldo per 30 juni 2015	112.737	(50.486)	62.251	185.303	69	247.623

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.

5. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	30.06.2015	30.06.2014
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	47.566	53.340
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	96	76
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(48.055)	(40.895)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	(4)	(33)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	(2.722)	1.030
Netto (ontvangen) rente	(32)	(1.759)
Netto betaalde rente	1.696	76
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	5	(13.412)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	(1.450)	(1.577)
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(694)	(74)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	(13.126)	(1.350)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(15.270)	(3.001)
Netto ontvangen rente	32	1.759
Netto (betaalde) rente	(1.696)	(76)
Betaalde winstbelastingen	(99)	(324)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(17.033)	(1.642)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochteronderneming	-	-
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	1	255
Aankoop van dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen	(52)	-
(Opname) / Terugbetalingen van leningen - geassocieerde ondernemingen	-	230
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(26.993)	(59.300)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	(27.044)	(58.815)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden	-	-
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal)	-	(7.619)
Opname van leningen	32.830	7.957
Terugbetalingen van leningen	(1.812)	(530)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.018	(192)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	(13.059)	(60.649)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	43.595	79.226
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	50	(46)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	30.586	18.531
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	(13.059)	(60.649)

6. TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

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 28 augustus 2015.

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 2014 met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2015:

- IFRS 1 Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 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 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 liquide middelen van VGP NV (€ 18,3 miljoen) en andere activa (€ 2,0 miljoen).

Gesegmenteerde informatie: Tsjechische Republiek, Duitsland en andere landen

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Duitsland		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Bruto huuropbrengsten	2.218	1.150	1.625	971	3.137	1.946	-	-	6.980	4.067
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	75	120	(132)	(88)	96	40	-	-	39	72
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(186)	(573)	(150)	(34)	(204)	(204)	-	-	(540)	(811)
Netto huurresultaat	2.107	697	1.343	849	3.029	1.782	-	-	6.479	3.328
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	1.195	1.240	2	1	131	196	-	-	1.328	1.437
Inkomsten uit projectontwikkeling	287	52	30	-	-	-	-	-	317	52
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	8.406	11.090	32.506	16.481	7.147	13.357	-	-	48.059	40.928
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(1.733)	(1.145)	(1.250)	(543)	(293)	(313)	(2.886)	(652)	(6.162)	(2.653)
Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	-	-	5	13.412	5	13.412
Operationele winst / (verlies)	10.262	11.934	32.631	16.788	10.014	15.022	(2.881)	12.760	50.026	56.504
Financieel resultaat	-	-	-	-	-	-	(2.458)	(3.164)	(2.458)	(3.164)
Belastingen	-	-	-	-	-	-	(15.360)	(9.964)	(15.360)	(9.964)
Netto winst	-	-	-	-	-	-	32.206	43.376	32.206	43.376

Balans <i>in duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Duitsland		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Activa										
Vastgoedbeleggingen	109.555	96.265	281.004	219.787	112.908	100.037	-	-	503.467	416.089
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	3.784	4.108	12.067	6.568	4.351	3.969	21.764	37.105	41.967	51.750
Totaal activa	113.339	100.373	293.071	226.355	117.259	104.006	21.764	37.105	545.434	467.839
Eigen vermogen en verplichtingen										
Eigen vermogen	-	-	-	-	-	-	247.623	215.417	247.623	215.417
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	-	-	297.811	252.422	297.811	252.422
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	-	-	545.434	467.839	545.434	467.839

Gesegmenteerde informatie – Andere landen

Winst- en verliesrekening	Estland		Slovakije		Hongarije		Roemenië		Andere		Totaal	
in duizend €	30.06.15	30.06.14	30.06.15	30.06.14	30.06.15	30.06.14	30.06.15	30.06.14	30.06.15	30.06.14	30.06.15	30.06.14
Bruto huuropbrengsten	1.220	267	458	448	951	884	508	347	-	-	3.137	1.946
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	(23)	(40)	12	-	41	37	67	44	(1)	(1)	96	40
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(89)	(67)	(40)	(53)	(60)	(69)	(6)	(8)	(9)	(7)	(204)	(204)
Netto huurresultaat	1.108	160	430	395	932	852	569	383	(10)	(8)	3.029	1.782
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	98	11	5	4	28	22	-	-	-	159	131	196
Inkomsten uit projectontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	3.431	6.406	2.768	1.308	52	1.726	546	3.339	350	578	7.147	13.357
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(9)	(6)	(60)	(27)	(47)	(45)	(95)	(172)	(82)	(63)	(293)	(313)
Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operationele winst / (verlies)	4.628	6.571	3.143	1.680	965	2.555	1.020	3.550	258	666	10.014	15.022
Financieel resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto winst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Balans	Estland		Slovakije		Hongarije		Roemenië		Andere		Totaal	
in duizend €	30.06.15	31.12.14	30.06.15	31.12.14	30.06.15	31.12.14	30.06.15	31.12.14	30.06.15	31.12.14	30.06.15	31.12.14
Activa												
Vastgoedbeleggingen	37.722	32.400	29.305	24.367	22.868	22.660	19.343	17.385	3.670	3.225	112.908	100.037
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	721	1.035	453	222	2.128	1.709	789	953	260	50	4.351	3.969
Totaal activa	38.443	33.435	29.758	24.589	24.996	24.369	20.132	18.338	3.930	3.275	117.259	104.006
Eigen vermogen en verplichtingen												
Eigen vermogen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4 Omzet

<i>In duizend €</i>	30.06.2015	30.06.2014
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	7.723	3.852
Huurindexering en kortingen	(743)	215
Totaal bruto huuropbrengsten	6.980	4.067
Inkomsten uit vastgoedbeheer	720	842
Inkomsten uit facility management	608	594
Inkomsten uit projectontwikkeling	317	52
Doorgerekende huurlasten	1.540	786
Totaal omzet	10.165	6.341

5 Financieel resultaat

<i>In duizend €</i>	30.06.2015	30.06.2014
Bancaire renteopbrengsten	15	-
Renteopbrengsten uit leningen aan geassocieerde ondernemingen	-	1.757
Niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten	2.963	-
Netto wisselkoerswinsten	56	-
Andere financiële opbrengsten	16	3
Financiële opbrengsten	3.050	1.760
Rentelasten uit obligaties	(3.858)	(3.812)
Bancaire rentekosten – variabele schuld	(999)	(529)
Bancaire rentekosten – afdekkingsderivaten	(177)	(39)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	1.020	953
Niet-gerealiseerde verliezen op afdekkingsderivaten	-	(946)
Netto wisselkoersverliezen	-	(92)
Andere financiële kosten	(1.494)	(459)
Financiële kosten	(5.508)	(4.924)
Financieel resultaat	(2.458)	(3.164)

6 Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen

De nettowinst per 30 juni 2014 is inclusief de geschatte € 13,1 miljoen nettowinst uit de verkoop van de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen (VGP CZ I&IV en II). De verkoop van deze portefeuilles werd verwezenlijkt in oktober 2014.

7 Vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2015	31.12.2014
Saldo aan het begin van de periode	416.089	225.804
Investeringsuitgaven	38.304	62.560
Geactiveerde rente	1.020	999
Verwervingen	-	71.890
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	(1)	(3.324)
Stijging / (daling) van de reële waarde	48.055	58.160
Saldo op het einde van de periode	503.467	416.089

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 waarderingdeskundige Jones Lang LaSalle.

8 Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2015	31.12.2014
Saldo aan het begin van de periode	17	982
Resultaat van de periode	5	14,473
Opbrengsten m.b.t. de verkoop van geassocieerde ondernemingen	-	(15,438)
Saldo op het einde van de periode	22	17

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

<i>In duizend €</i>	30.06.2015	31.12.2014
Vastgoedbeleggingen	-	-
Andere vaste activa	-	-
Vlottende activa	160	600
Langlopende verplichtingen	-	-0
Kortlopende verplichtingen	(138)	(583)
Totaal netto activa	22	17

<i>In duizend €</i>	30.06.2015	30.06.2014
Bruto huuropbrengsten	-	3.318
Netto resultaat	5	13.412

9 Kapitaal

Het kapitaal per 30 juni 2015 bedroeg EUR 62.251.000, vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen.

10 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

Vervaldag	30.06.2015			
In duizend €	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	78.983	3.964	75.019	-
Obligaties	147.924	-	147.924	-
Totaal langlopende financiële schulden	226.907	3.964	222.943	-
Kortlopend				
Bankleningen	1.150	1.150	-	-
Opgelopen interest	5.894	5.894	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	7.044	7.044	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	233.951	11.008	222.943	-

Vervaldag	31.12.2014			
In duizend €	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	47.917	2.410	45.507	-
Obligaties	147.527	-	147.527	-
Totaal langlopende financiële schulden	195.444	2.410	193.034	-
Kortlopend				
Bankleningen	1.230	1.230	-	-
Opgelopen interest	2.082	2.082	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	3.312	3.312	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	198.756	5.722	193.034	-

De stijging van de bankleningen in het eerste semester van 2015 was te wijten aan de bijkomende trekkingen op bestaande kredietovereenkomsten in Duitsland, Tsjechië, Hongarije en Estland.

Gewaarborgde bankleningen

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

30.06.2015 <i>In duizend €</i>	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Tatra Banka	1,150	31-Dec-15	1,150	1,150	-	-
Tatra Banka	3,403	31-Dec-18	3,403	342	3,061	-
UniCredit Bank - Hongarije	13,419	30-Sep-19	13,401	800	12,601	-
UniCredit Bank - Tsjechië	56,329	31-Dec-19	11,046	580	10,466	-
Swedbank	21,583	30-Aug-18	21,552	1,396	20,156	-
Deutsche-Hypo	31,421	May-19 / Apr-20	18,723	810	17,913	-
Deutsche-Hypo	16,900	30-Nov-16	10,802	-	10,802	-
Andere bankleningen	56	2016-2018	56	35	21	-
Totaal bankleningen	144,261		80,133	5,113	75,020	-

31.12.2014 <i>In duizend €</i>	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Tatra Banka	1,230	31-dec-15	1,230	1,230	-	-
Tatra Banka	3,574	31-dec-18	3,574	342	3,232	-
UniCredit Bank - Hongarije	13,808	30-sep-19	9,748	786	8,962	-
UniCredit Bank - Tsjechië	56,611	31-dec-19	8,159	-	8,159	-
Swedbank	21,963	30-aug-18	7,283	453	6,830	-
Deutsche-Hypo	31,421	mei-19 / apr-20	19,096	799	18,297	-
Deutsche-Hypo	16,900	30-nov-16	-	-	-	-
Andere bankleningen	57	2016-2018	57	30	27	-
Totaal bankleningen	145,564		49,147	3,640	45,507	-

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

Tijdens het eerste semester van 2015 waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen van de covenanten met betrekking tot aangegane bank- en obligatieleningen

11 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.

30.06.2015	Netto- boekwaarde	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen:			Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
In duizend €	30.06.2015	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via eigen vermogen	Reële waarde via winst of verlies	30.06.2015	30.06.2015
Activa						
Handelsvorderingen	1.686	1.686	-	-	1.686	Niveau 2
Andere vorderingen	5.278	5.278	-	-	5.278	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	30.586	30.586	-	-	30.586	Niveau 2
Vorderingen uit derivaten						
Zonder afdekkingsrelatie	1.307	-	-	1.307	1.307	Niveau 2
Totaal	38.857	37.550	-	1.307	38.857	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	80.133	80.133	-	-	80.133	Niveau 2
Obligatieleningen	153.818	153.818	-	-	156.043	Niveau 2
Handelsschulden	15.431	15.431	-	-	15.431	Niveau 2
Andere schulden	4.248	4.248	-	-	4.248	Niveau 2
Totaal	253.630	253.630	-	-	255.855	

31.12.2014	Netto- boekwaarde	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen:			Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
In duizend €	31.12.2014	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via eigen vermogen	Reële waarde via winst of verlies	31.12.2014	31.12.2014
Activa						
Handelsvorderingen	1.352	1.352	-	-	1.352	Niveau 2
Andere vorderingen	5.274	5.274	-	-	5.274	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	43.595	43.595	-	-	43.595	Niveau 2
Totaal	50.221	50.221	-	-	50.221	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	49.146	49.146	-	-	49.146	Niveau 2
Obligatieleningen	147.527	147.527	-	-	156.017	Niveau 2
Handelsschulden	20.919	20.919	-	-	20.919	Niveau 2
Andere schulden	2.919	2.919	-	-	2.919	Niveau 2
Schulden uit derivaten						
Zonder afdekkingsrelatie	1.656	-	-	1.656	1.656	Niveau 2
Totaal	222.167	220.511	-	1.656	230.657	

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 2015 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.

12 Verrichtingen met verbonden partijen

De groep identificeerde volgende verrichtingen met verbonden partijen:

In duizend €	30.06.2015	30.06.2014
Transacties met verboden partijen		
Ontvangen managementvergoedingen van geassocieerde ondernemingen	-	159
Ontvangen vastgoedbeheersvergoedingen en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	-	1.781
Ontvangen rente- en soortgelijke opbrengsten van geassocieerde ondernemingen	-	1.757
Huur ontvangen van verbonden partijen	1.026	628
Huur betaald aan verbonden partijen	(42)	(101)
Diensten ontvangen van Jan Van Geet s.r.o.	(216)	(208)
Uitstaande balansposities met verbonden partijen		
Ontvangen voorschotten van Jan Van Geet s.r.o.	(7)	3

13 Verbintenissen

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 30 juni 2015 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 954.000 m² welke een verbintenis van € 37,4 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor voorschotten werden gestort voor een totaalbedrag van € 1,4 miljoen. Op het einde van juni 2015 had de Groep toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor een totaalbedrag van € 33,1 miljoen afgesloten (€ 22,6 miljoen per 31 december 2014).

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 €	30.06.2015	31.12.2014
Minder dan één jaar	33.003	12.834
Tussen één en vijf jaar	112.959	44.791
Meer dan vijf jaar	115.327	34.719
Totaal	261.289	92.344

Per 30 juni 2015 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaal bedrag van € 88,4 miljoen.

14 Gebeurtenissen na balansdatum

Om haar geconsolideerde eigen vermogen te versterken en haar verdere groei te ondersteunen heeft VGP NV in juli 2015 achtergestelde eeuwigdurende effecten uitgegeven voor een totaal bedrag van € 20 miljoen. De effecten zijn voorzien van een jaarlijkse coupon van 7 % voor de eerste vijf jaar, die daarna geleidelijk verhogen. De effecten werden volledig onderschreven door de referentieaandeelhouders van de vennootschap, VM Invest NV en Little Rock SA. na toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 16 van de statuten van de Vennootschap,. De effecten zijn niet converteerbaar in VGP aandelen en zullen dus niet leiden tot een verwatering van de bestaande aandeelhouders.

15 Dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen

Ondernemingen welke deel uitmaken van de Groep per 30 juni 2015

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 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
TPO hala G2 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 Park Hamburg 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 1 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Asset Management S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Estonia OÜ	Tallinn, Estland	100
VGP Finance NV	Zeel, België	100
VGP Latvia s.i.a.	Kekava, Letland	100
VGP Park Győr Kft	Győr, Hongarije	100
VGP Park Alsónémedi Kft	Győr, Hongarije	100
VGP Romania S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100
VGP Slovakia a.s.	Malacky, Slovakije	100
VGP Bratislava a.s.	Malacky, Slovakije	100
VGP Naves Industriales Peninsula, S.L	Barcelona, Spanje	100
VGP Polska SP. z.o.o.	Wroclaw, Polen	100
VGP Nederland BV	Tilburg, Nederland	100



Wijzigingen in 2015

Om de verdere ontwikkeling van de Groep te ondersteunen werden volgende nieuwe vennootschappen opgericht: VGP Naves Industriales Peninsula, S.L (Spanje), VGP Bratislava a.s. (Slovakije), VGP Asset Management S.à r.l. (Luxemburg) and VGP Park Alsónémedi Kft (Hongarije).

Geassocieerde ondernemingen	Adres	%
SNOW CRYSTAL S.a.r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	20,00
SUN S.a.r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	20,00
VGP Misv Comm. VA	Zelee, België	42,87

Verslag van het beperkt nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2015

Aan de raad van bestuur

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2015, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkort geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat, het verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerde kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 15.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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 geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 545.434 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 32.206 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie 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 geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 28 augustus 2015

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck