

Persbericht

Gereguleerde informatie

ONDER EMBARGO TOT 17 AUGUSTUS 2009 OM 07.00 UUR

17 augustus 2009

Halfjaarresultaten 2009

VGP presteert beter dan de markt

- **Stijging van de brutohuurinkomsten met 81,2% (+ EUR 4,2 miljoen) tot EUR 9,3 miljoen**
(vergeleken met het 1^{ste} semester van 2008)
- **Stijging van het netto courant resultaat met 41,9% tot EUR 3,3 miljoen**
(vergeleken met het 1^{ste} semester van 2008)
- **Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot EUR 27,0 miljoen**
- **Stijging van de totale verhuurbare oppervlakte met 32,7% (+ 114.846 m²) tot 466.507 m²**
- **Ontwikkelingsactiviteiten goed voor een winstbijdrage van EUR 17,5 miljoen**

Samenvatting

Ondanks de aanhoudende economische en financiële crisis is VGP erin geslaagd om een sterke prestatie neer te zetten tijdens de eerste helft van 2009.

De activiteiten van VGP tijdens het eerste semester van 2009 kunnen als volgt worden samengevat:

- 9 projecten werden opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 114.846 m². Bijkomend zullen er nog eens 5 projecten opgeleverd worden tijdens het tweede semester van 2009 welke een verhuurbare oppervlakte van 67.884 m² vertegenwoordigen. Deze projecten resulteerden in een winstbijdrage van EUR 17,5 miljoen in het portefeuilleresultaat.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 91% per 30 juni 2009 tegenover 95% per 31 december 2008. Dit was aanzienlijk beter dan de Tsjechische industriële vastgoedmarkt die eind juni 2009 een bezettingsgraad had van 83%¹.
- Het netto courant resultaat voor de periode steeg met 41,9% tot EUR 3,3 miljoen tegenover EUR 2,3 miljoen op 30 juni 2008.
- De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot EUR 27,0 miljoen per 30 juni 2009. Tijdens het eerste semester van 2009 werden er voor meer dan EUR 3,1 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend. Tijdens het tweede kwartaal van 2009 kon VGP zijn eerste vier huurovereenkomsten buiten de Tsjechische Republiek ondertekenen. Tegelijk bleef VGP sterk presteren op zijn Tsjechische thuismarkt waar het tijdens het tweede kwartaal van 2009 een

¹ Bron: Cushman & Wakefield

marktaandeel van 58%¹ op de volledige Tsjechische markt voor industriële projectontwikkeling verwierf, en een marktaandeel van maar liefst 85%¹ in Praag.

- De herwaardering van de financiële rente-indekkingsinstrumenten, aangehouden voor handelsdoeleinden, resulteerde in een niet-gerealiseerd verlies van EUR 1,0 miljoen, tegenover een niet-gerealiseerde winst van EUR 0,8 miljoen per 30 juni 2008.
- Het resultaat op de vastgoedportefeuille per 30 juni 2009 bevat de niet-gerealiseerde meerwaarde van EUR 17,5 miljoen op de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw, de zogenaamde ontwikkelingsactiviteiten, alsook de niet-gerealiseerde minwaarde van EUR 36,0 miljoen op de bestaande vastgoedportefeuille op 31 december 2008 (de zogenaamde *historische portefeuilles*).
- Als gevolg van de voornoemde niet gerealiseerde minwaarden op de rente-indekkingsinstrumenten en op de historische portefeuille, registreerde VGP tijdens het eerste semester van 2009 een nettoverlies van EUR 11,7 miljoen.
- De schuldgraad² per 30 juni 2009 bedroeg 41,6% tegen 39,0% per eind december 2008.

Kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening ó Analytisch schema	30.06.2009	30.06.2008
<i>In -000 EUR</i>		
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	9.303	5.134
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	277	98
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(527)	(362)
Netto huurresultaat	9.053	4.870
Andere opbrengsten / (kosten) incl administratieve kosten	(1.182)	(743)
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	7.871	4.127
Financieel resultaat ³	(4.451)	(961)
Herwaardering van de financiële instrumenten	(947)	760
Belastingen	784	(1.631)
Netto courant resultaat	3.257	2.295
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	(18.478)	14.313
Latente belastingen	3.511	(2.719)
Resultaat op de portefeuille	(14.967)	11.594
Gegevens per aandeel	30.06.2009	30.06.2008
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in ¢)	0,18	0,12
Nettoresultaat per aandeel (in ¢)	(0,63)	0,75

¹ Source: Cushman & Wakefield

² Hoewel VGP NV geen vastgoedbevak is, werd deze ratio voor vergelijkingsdoeleinden berekend overeenkomstig de regelgeving voor Vastgoedbevaks, d.w.z. Financiële en andere schulden (exclusief aandeelhoudersleningen / Totaal activa.

³ Exclusief *de mark to market* impact van de rente-indekkingsinstrumenten.

Stijging van de bruto huurinkomsten met 81,2% tot EUR 9,3 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa. Op 30 juni 2009 had VGP in totaal 40 afgewerkte projecten in zijn vastgoedportefeuille tegen 21 afgewerkte projecten per eind juni 2008.

Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot EUR 27,0 miljoen

Tijdens het eerste semester van 2009 kenden de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis een sterke groei in vergelijking met de algemene marktconjunctuur. VGP slaagde erin om tijdens het eerste halfjaar van 2009 bijkomende nieuwe toegezegde huurovereenkomsten te ondertekenen voor meer dan EUR 3,1 miljoen op jaarbasis.

Dit sterke commerciële resultaat blijkt ook uit de algemene bezettingsgraad van 90,8% per 30 juni 2009. In de Tsjechische Republiek bedroeg de bezettingsgraad 91,9% wat 20,0% beter is dan het percentage van toepassing in de Tsjechische industriële vastgoedmarkt (83,3%¹). Bovendien steeg het marktaandeel, betreffende de projectontwikkelingen, van VGP tijdens het tweede kwartaal van 2009 aanzienlijk t.t.z.: 58%¹ marktaandeel voor de totale Tsjechische industriële vastgoedmarkt en 85%¹ marktaandeel in de regio rond Praag.

Tijdens het tweede kwartaal van 2009 kon VGP ook nog zijn eerste vier huurovereenkomsten buiten de Tsjechische Republiek ondertekenen waarvan één in Hongarije, één in Slowakije en twee in Estland.

Stijging van het netto courant resultaat met 41,9% tot EUR 3,3 miljoen

Het netto courant resultaat voor het eerste semester steeg tot EUR 3,3 miljoen tegenover EUR 2,3 miljoen per 30 juni 2008. De sterke stijging van de bruto huurovereenkomsten werden grotendeels gecompenseerd door de hogere financiële kosten als gevolg van de stijgende financiële schulden ter ondersteuning van de groeistrategie van de Groep. Deze strategie zou uiteindelijk het netto courant resultaat op termijn flink moeten doen stijgen, zodra de nieuw opgeleverde projecten hun volledige potentieel aan huurinkomsten zullen gaan genereren.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de geconsolideerde portefeuille) steeg met 2,3% tijdens het eerste semester van 2009 tot EUR 403,2 miljoen tegenover EUR 394,0 miljoen op 31 december 2008.

Conform de wijzigingen in IAS 40 corrigeerde VGP de reële waarde van de projectontwikkelingen. De waardering van de vastgoedportefeuille werd door een externe onafhankelijke vastgoedexpert gemaakt.

Ondanks de algemene stijging van de geconsolideerde portefeuille, bleef de onderliggende waardering van de geconsolideerde portefeuille een dalende trend vertonen.

¹ Bron: Cushman & Wakefield

Hoewel er tijdens de eerste helft van 2009 geen relevante vergelijkbare investeringstransacties plaatsvonden op de Tsjechische markt noch in de andere EEG-landen, is de waardering die door de externe vastgoedexperts wordt gemaakt erg conservatief. Deze laatste besloten ervoor om het kapitalisatieniveau dat wordt toegepast op de contractuele huren van de vastgoedportefeuille, veel sterker op te trekken dan bijvoorbeeld in de Benelux-landen.

De gemiddelde rendementen waarvan werd uitgegaan bij de waardering van de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw op 30 juni 2009 steeg van 7,87% eind december 2008 tot 8,42% eind juni 2009. Het daaruit volgende totale niet-gerealiseerde verlies op de geconsolideerde portefeuille bedroeg per 30 juni 2009 EUR 18,5 miljoen tegenover een niet-gerealiseerde winst van EUR 14,3 miljoen op 30 juni 2008.

De ontwikkelingsactiviteiten van de Groep bleven tijdens het eerste halfjaar van 2009 een sterke prestatie neerzetten. Ondanks de daling van de waarderingen slaagde VGP erin om tijdens de eerste zes maanden van 2009 een niet-gerealiseerde meerwaarde van EUR 17,5 miljoen te halen op de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw. Met deze niet-gerealiseerde meerwaarde kon VGP 49% van de EUR 36,0 miljoen niet-gerealiseerde minwaarde op haar *historische portefeuille* compenseren.

Met de beperkte liquiditeit en de verminderde investeringstransactievolumes in de huidige vastgoedmarkten is het bijzonder moeilijk om op toekomstige waarderingstrends te anticiperen. In dit onzekere klimaat kunnen waarderingen snel veranderen onder invloed van de gewijzigde marktomstandigheden. VGP heeft er alle vertrouwen in dat het met haar sterk team en haar bijzonder kwaliteitsvolle portefeuille (voor wat huurders en locaties betreft) goed gewapend is om de negatieve impact hiervan tot een minimum te beperken.

Afgewerkte projecten

Tijdens het eerste halfjaar werden in totaal 9 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigt van 114.846 m². De afgewerkte projecten stegen hierdoor tot een aantal van 40 projecten die een verhuurbare oppervlakte van 466.507 m² vertegenwoordigen.

Projecten in aanbouw

Eind juni 2009 had VGP 5 projecten in aanbouw met een toekomstige verhuurbare oppervlakte van 67.884 m².

We verwachten dat al deze projecten in aanbouw in de tweede helft van 2009 zullen worden opgeleverd.

Financiering

VGP blijft profiteren van de steun van haar huisbankiers en referentieaandeelhouder.

Tijdens het eerste halfjaar van 2009 steeg de bankschuld van EUR 128,8 miljoen op 31 december 2008 tot EUR 161,1 miljoen op 30 juni 2009. In dezelfde periode stegen de aandeelhoudersleningen van EUR 60,6 miljoen naar EUR 72,8 miljoen.

VGP

De evolutie van de totale schuld komt recht evenredig overeen met de groei van de geconsolideerde portefeuille. VGP blijft zijn leningenportefeuille stroomlijnen om zijn kredietfaciliteiten te optimaliseren.

Ondanks de op dit ogenblik moeilijke marktomstandigheden ziet VGP een aantal strategische opportuniteiten. Hieromtrent onderzoekt VGP momenteel haar financieringsbronnen om na te gaan of er naast de gebruikelijke bankleningen ook nog andere alternatieve financieringsbronnen zou moeten aangesproken worden om op deze opportuniteiten te kunnen inspelen.

De *loan to value*¹-ratio zoals deze in de bankconvenanten werd gedefinieerd, bedroeg eind juni 2009 42,5% tegenover 36,5% per 31 december 2008.

Dividenden

Bij de beursgang in december 2007 deelde VGP haar voornemen mee om in de toekomst dividenden uit te keren op een regelmatig tijdstip. De Groep wilde echter eerst een voldoende grote portefeuille uitbouwen die voldoende hoge huurinkomsten zou genereren om een duurzaam dividendbeleid mogelijk te maken. VGP gaf ook aan dat de aankondiging en uitbetaling van de dividenden en het bedrag ervan zouden afhangen van de operationele resultaten, de financiële toestand, de kasbehoeften en de toekomstvooruitzichten van de Groep, evenals van andere op dat ogenblik relevante factoren.

Tegen deze achtergrond zal VGP haar financiële positie tijdens de tweede helft van 2009 zeer zorgvuldig evalueren om indien mogelijk een dividend betaalbaar te stellen voor het boekjaar dat op 31 december 2009 wordt afgesloten. Dit dividend zou dan in de loop van 2010 worden uitbetaald. Naar aanleiding van de business update voor het derde kwartaal van 2009 zal er ook een update van het dividendbeleid voor 2009 worden gegeven.

Vooruitzichten 2009

Uitgaande van de prestaties tijdens het eerste halfjaar van 2009 en in vergelijking met de resultaten op 31 december 2008 handhaaft VGP haar objectieven om haar brutohuurinkomsten exponentieel te laten stijgen en haar vastgoedportefeuille in 2009 met 50% te laten groeien (+ 175.000 m²) tot een totaal van > 500.000 m².

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

Verklaring van de bestuurders

De heer Marek TMBestoak (Voorzitter), de heer Bart Van Malderen, de heer Jan Van Geet (CEO), 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;

¹ Bankschuld gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille



- (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.

Financiële kalender

Business update derde kwartaal 2009

18 november 2009

Profiel

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

VGP noteert op Euronext Brussel en op de Main Market van de Prague Stock Exchange. VGP bezit een vastgoedportefeuille van EUR 403 miljoen. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt per 30 juni 2009 een verhuurbare oppervlakte van meer dan 460.000 m².

Voor meer informatie

Dhr. Jan Van Geet

CEO

Tel. +42 602 404 790

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

VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARLIJKE FINANCIËLE STATEN

1. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Winst- en verliesrekening	30.06.2009	30.06.2008
<i>In EUR -000</i>		
Bruto huuropbrengsten	9.303	5.134
Doorgerekende huurlasten	2.117	1.119
Door te rekenen huurlasten	(1.840)	(1.021)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(527)	(362)
Netto huurresultaat	9.053	4.870
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	(18.478)	14.313
Vastgoedresultaat	(9.425)	19.183
Administratieve kosten	(1.034)	(868)
Andere opbrengsten	57	302
Andere kosten	(205)	(177)
Operationeel resultaat	(10.607)	18.440
Financiële opbrengsten	96	2.435
Financiële kosten	(5.501)	(2.636)
Financieel resultaat	(5.405)	(201)
Resultaat vóór belastingen	(16.012)	18.239
Belastingen	4.295	(4.350)
Nettoresultaat	(11.717)	13.889
Result per share	30.06.2009	30.06.2008
Gewone nettoresultaat per aandeel (in ¢)	(0,63)	0,75
Verwaterde nettoresultaat per aandeel (in ¢)	(0,63)	0,75

2. VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

<i>In EUR -'000</i>	30.06.2009	30.06.2008
Nettoresultaat	(11.717)	13.889
Andere elementen van het resultaat		
Kasstroomafdekkingen	(1.702)	-
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat	324	-
Andere elementen van het resultaat na belastingen (opgenomen in het eigen vermogen)	(1.378)	-
Volledig perioderesultaat	(13.095)	13.889
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	(13.095)	13.889
Minderheidsbelangen	-	-

3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS Voor de periode afgesloten op

Activa	30.06.2009	31.12.2008
<i>In EUR -000</i>		
Immateriële activa	40	10
Vastgoedbeleggingen	377.434	351.886
Projectontwikkelingen	25.804	42.141
Materiële vaste activa	365	409
Uitgestelde belastingsvorderingen	2.022	1.159
Totaal vaste activa	405.665	395.605
Handels- en andere vorderingen	5.333	9.392
Geldmiddelen en kasequivalenten	5.614	4.289
Totaal vlottende activa	10.947	13.681
TOTAAL ACTIVA	416.612	409.286

Eigen vermogen en verplichtingen	30.06.2009	31.12.2008
<i>In EUR ÷000</i>		
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	85.341	97.058
Overige reserves	(5.132)	(3.754)
Eigen vermogen	142.460	155.555
Rentedragende schulden	222.334	180.445
Andere langlopende verplichtingen	1.617	3.150
Uitgestelde belastingsverplichtingen	17.787	21.762
Totaal langlopende verplichtingen	241.738	205.357
Rentedragende schulden	10.920	8.484
Handels- en andere schulden	21.245	39.877
Verplichtingen met betrekking tot winstbelasting	249	13
Totaal kortlopende verplichtingen	32.414	48.374
Totaal verplichtingen	274.152	253.731
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	416.612	409.286

4. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen	Aandelen kapitaal	Reserves	Overige reserves		Totaal eigen vermogen
			Uitgifte premies	Afdekkings reserve	
<i>In EUR -'000</i>					
Saldo per 1 januari 2008	62.251	68.494	69	-	130.814
Volledig perioderesultaat	-	13.886	-	-	13.886
Saldo per 30 juni 2008	62.251	82.380	69	-	144.700
Saldo per 1 januari 2009	62.251	97.058	69	(3.823)	155.555
Volledig perioderesultaat	-	(11.710)	-	(1.378)	(13.095)
Saldo per 30 juni 2009	62.251	85.341	69	(5.201)	142.460

5. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Kasstroomoverzicht	30.06.2009	30.06.2008
<i>In EUR ÷000</i>		
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	(16.012)	18.239
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	101	90
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18.478	(14.313)
Niet-gerealiseerde winst op financiële instrumenten	(3.929)	(2.572)
Netto betaalde rente	3.952	1.752
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	2.590	3.196
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	3.906	(1.143)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	(15.487)	2.731
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(8.991)	4.784
Netto betaalde rente	(3.952)	(1.752)
Betaalde winstbelastingen	(150)	(40)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(13.093)	2.992
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(27.966)	(49.060)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	(27.966)	(49.060)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Netto opbrengsten verbonden aan de uitgifte van aandelen		-
Opname van leningen	45.964	85.205
Terugbetalingen van leningen	(1.641)	(70.624)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	44.323	14.581
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	3.244	(31.487)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	4.289	52.835
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	(1.919)	2.514
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	5.614	23.862
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	3.244	(31.487)

6. TOELICHTING BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni 2009

1 Verklaring van overeenstemming

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

Tijdens de interimperiode werden geen nieuwe vennootschappen opgericht.

2 Voornaamste gehanteerde boekhoudnormen

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werden 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 (*EUR -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 2008, behalve voor de volgende nieuwe standaarden die van toepassing werden in 2009:

- IFRS 8 Operationele Segmenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2009)
- IAS 1 (herzien 2007) Presentatie van de jaarrekening
- Verbeteringen aan IFRS standaarden in mei 2008. Deze verbeteringen hielden 35 wijzigingen in over 20 verschillende landen en hadden een aantal wijzigingen in de accounting policies van de Groep tot gevolg.

De toepassing van de IFRS 8 en IAS 1 standaarden hadden geen invloed op de gerapporteerde resultaten of de financiële positie van de Groep. De enige wijziging in de IFRS standaarden welke een materële impact had op de accounting policies van de Groep was de toepassing van de gewijzigde standaard IAS 16 en IAS 40 waardoor Projectontwikkelingen, voorheen gewaardeerd aan kostprijs, gewaardeerd worden aan marktwaarde éénmaal men op een betrouwbare wijze de marktwaarde van deze projectontwikkelingen kan bepalen. De wijzigingen van IAS 40 werden anticipatief toegepast in overeenstemming met de relevante overgangsmaatregelen. Het resultaat van de toepassing van deze wijzigingen resulteerde in een verhoging van het vastgoedresultaat met EUR 8.671k (voor belastingen).

De raad van bestuur keurde de uitgifte van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie goed op 14 augustus 2009.

3 Gesegmenteerde informatie

Naar aanleiding van de toepassing van IFRS 8 Operationele Segmenten heeft de Groep haar gerapporteerde segmenten gewijzigd. De segmenten van toepassing zijn op geografische basis. Aangezien de meerderheid van de activa zich in de Tsjechische Republiek bevindt werd er een onderscheid gemaakt tussen de Tsjechische Republiek en de andere landen (öAndere landenö).

De prestatie van de operationele segmenten is gebaseerd op het operationeel resultaat na vastgoedresultaat. Het financieel resultaat en belastingen werden niet toegewezen aan de operationele segmenten. 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).

Gesegmenteerde informatie

Winst- en verliesrekening <i>In EUR -'000</i>	Tsjechische Republiek		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
Bruto huuropbrengsten	9.303	5.134	-	-	-	-	9.303	5.134
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	254	126	23	(28)	-	-	277	98
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(469)	(216)	(58)	(146)	-	-	(527)	(362)
Netto huurresultaat	9.088	5.044	(35)	(174)	-	-	9.053	4.870
Andere opbrengsten / (kosten) incl admin. kosten	(543)	(231)	(639)	(512)	-	-	(1.182)	(743)
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuile)	8.545	4.813	(674)	(685)	-	-	7.871	4.127
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	(15.457)	14.785	(3.021)	(472)	-	-	(18.478)	14.313
Operationeel resultaat (na resultaat op portefeuile)	(6.912)	19.598	(3.695)	(1.157)	-	-	(10.607)	18.440
Financieel resultaat	-	-	-	-	(5.405)	(201)	(5.405)	(201)
Belastingen	-	-	-	-	4.295	(4.350)	4.295	(4.350)
Netto resultaat	-	-	-	-	(11.717)	13.889	(11.717)	13.889

Balans <i>In EUR -'000</i>	Tsjechische Republiek		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
Activa								
Vastgoedbeleggingen	350.882	324.160	26.552	27.726	-	-	377.434	351.886
Projectontwikkelingen	9.655	28.318	16.149	13.823	-	-	25.804	42.141
Andere active	9.171	9.065	4.203	6.194	-	-	13.374	15.259
Totaal activa	369.708	361.543	46.904	47.743	-	-	416.612	409.286
Eigen vermogen en verplichtingen								
Eigen vermogen	-	-	-	-	142.460	155.555	142.460	155.555
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	274.152	253.731	274.152	253.731
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	416.612	409.286	416.612	409.286

4 Vastgoedbeleggingen

<i>In EUR -'000</i>	30.06.2009	31.12.2008
Saldo aan het begin van de periode	351.886	211.760
Transfer van projectontwikkelingen tegen kostprijs	41.367	13.101
Netto aanschaffingen / overdrachten en buitengebruikstellingen	11.331	90.629
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	(27.150)	36.396
Saldo op het einde van de periode	377.434	351.886

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

5 Projectontwikkelingen

<i>In EUR -'000</i>	30.06.2009	31.12.2008
Saldo aan het begin van de periode	42.141	13.411
Toevoegingen / (afstotingen)	16.359	41.159
Transfer naar vastgoedbeleggingen	(41.367)	(12.429)
Variatie in de reële waarde van de projectontwikkelingen	8.671	-
Saldo op het einde van de periode	25.804	42.141

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

6 Kapitaal

Het kapitaal per 30 juni 2009 bedroeg EUR 62.251.000, vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen. Er waren geen veranderingen in het kapitaal van de vennootschap tijdens het eerste halfjaar van 2009.

7 Rentedragende schulden

<i>In EUR -'000</i>	30.06.2009	31.12.2008
Leningen van verbonden partijen VM Invest NV	72.801	60.567
Langlopende bankleningen	150.194	120.295
Kortlopende bankleningen	10.920	8.521
Arrangement fees	(661)	(454)
Totaal	(233.254)	189.929

De stijging van de bankleningen in het eerste semester van 2009, welke onder bestaande kredietlijnen werden getrokken, werden gebruikt om de aan de gang zijnde investeringsvereisten van de Groep te financieren.

90% van de uitstaande rentedragende schulden hebben een vaste rente, 10% een variabele interest. De vaste rente hebben nog een resterende periode van 3,9 jaar.

Leningen VM Invest NV

Leningen toegekend door VM Invest NV werden gebruikt om de aan de gang zijnde investeringsvereisten van de Groep te financieren.

Gewaarborgde bankleningen

De leningen toegekend aan de VGP Groep kunnen als volgt worden samengevat:

<i>In EUR -'000</i>	<i>Vervaldage</i>	<i>Totale kredietlijn</i>	<i>Opgenomen 30-Jun-09</i>
KBC / CSOB	30-jun-12	117.856	117.856
UniCredit bank / LBBW Bank	31-dec-14	66.100	35.728
Tatra Banka	30-nov-09	5.600	5.600
Nordea Estonia	30-sep-15	15.000	-
Nordea Latvia	30-sep-15	11.500	-
K&H Bank	31-dec-12	11.000	1.930
Totaal		227.056	161.114

De Groep heeft gesprekken opgestart met Tatra Bank met het oog op de verlenging van de huidige vervaldag van de kredietlijn. Alle bankleningen zijn gewaarborgd. De verplichtingen aangegaan om deze kredietovereenkomsten te waarborgen werden in detail besproken in het jaarverslag van 2008. Deze verplichtingen kende geen wijziging in het eerste semester van 2009.

Gebeurtenis van wanbetaling en schending met betrekking tot aangeane leningen

Tijdens het eerste semester van 2009 waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangeane leningen.

8 Financiële instrumenten

Tijdens de interimperiode werden de bestaande CZK termijnwisselcontracten geherstructureerd om deze beter te laten aansluiten bij de verwachte toekomstige investeringsuitgaven.

Deze herstrukturing liet de Groep toe om zich aan betere wisselkoersen in te dekken. De nieuwe wisseltermijncontracten totaliseren een equivalent bedrag van EUR 22 miljoen en zijn gespreid op een maandelijkse basis over de periode tot juni 2010. De EUR/CZK wisselkoers die werd agedeckt voor de periode was 1 EUR = 26,26 CZK.

9 Verbintenissen

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 30 juni 2009 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 72.556 m² welke een verbintenis van EUR 4,2 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van EUR 0,6 miljoen. Deze verbintenissen waren onveranderd sinds 31 december 2008.

Op het einde van juni 2009 had de Groep toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor een totaalbedrag van EUR 27,0 miljoen afgesloten. De toekomstige huurprijzen worden gedetailleerd als volgt:

<i>In EUR -'000</i>	<i>30.06.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
Minder dan één jaar	23.791	22.304
Tussen één en vijf jaar	83.903	88.303
Meer dan vijf jaar	52.767	61.745
Totaal	160.461	172.352

10 Verrichtingen met verbonden partijen

Tijdens het eerste halfjaar van 2009 werden er 2 nieuwe aandeelhoudersleningen toegekend door VM Invest NV voor een totaal bedrag van EUR 10 miljoen. Gezien het feit dat de leningen toegekend door VM Invest NV niet gewaarborgd zijn en gezien de financiële markten nog steeds niet genormaliseerd zijn waardoor het verkrijgen van nieuwe kredieten quasi onmogelijk is, werden de interestcondities op de VM Invest NV lening aangepast tijdens het eerste halfjaar van 2009. De rentevoeten werden van aan variabele naar een vaste rente van 7,0% per jaar herzien.

11 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen vermeldenswaardige gebeurtenissen die een materiële invloed zouden kunnen hebben, voorgedaan na de afsluiting van de rekeningen per 30 juni 2009.

VERSLAG VAN DE COMMISARIS

VGP NV

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAAR CIJFERS VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2009

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen, componenten van het totaalresultaat en de selectieve toelichtingen (gezamenlijk de tussentijdse financiële informatie) van VGP NV (de vennootschap) en haar dochterondernemingen (samen de Groep) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2009.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen op deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34, *tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkt nazicht kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2009 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, *tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de EU.

14 augustus 2009

De Commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Gino Desmet