

VGP

jaarverslag
2010



INHOUD

KERNCIJFERS / 3

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS / 4

VGP IN 2010 / 6

Markten / VGP CZ I transactie

PROFIEL / 13

STRATEGIE / 14

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR / 18

Corporate governance verklaring / Risicofactoren /

Samenvatting van de cijfers en commentaren /

Informatie over het aandeel / Vooruitzichten 2011

RAAD VAN BESTUUR EN MANAGEMENT / 36

Raad van bestuur / Uitvoerend management

AWARDS, GETUIGENISSEN / 38

PORTEFEUILLE / 43

FINANCIEEL OVERZICHT / 61

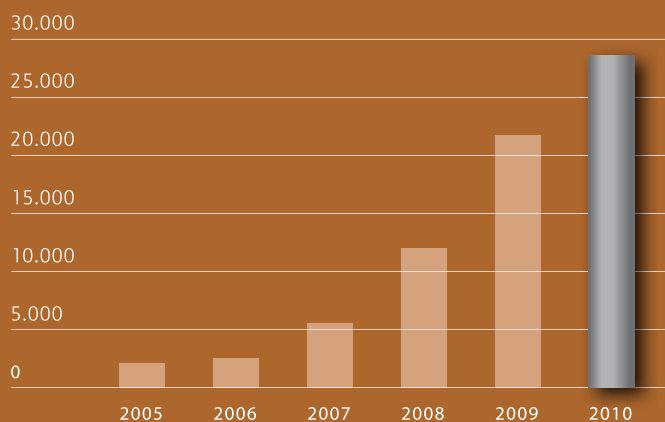


KERNCIJFERS

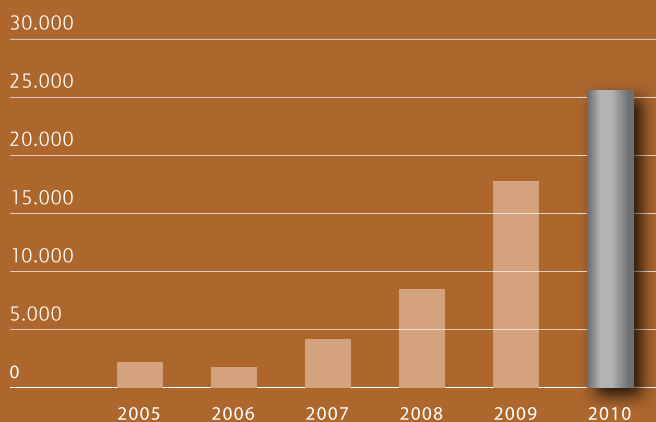
in duizend €

VASTGOEDBELEGGINGEN	2010	2009	2008	2007
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	576.936	535.872	351.661	176.614
Bezettingsgraad (%)	99 %	91%	95%	100%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	481.624	428.105	394.027	225.171
BALANS				
Eigen vermogen	176.342	155.240	155.555	130.814
Solvabiliteit				
Netto schuld / eigen vermogen	1,47	1,53	1,19	0,51
Netto schuld / totaal activa	52,2%	54,0%	45,2%	23,2%
RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA				
Bruto huuropbrengsten	28.573	21.726	12.037	5.557
Operationele kosten verbonden aan vastgoed en doorge- rekende/ (door te rekenen huurlasten)	(1.245)	(1.680)	(1.704)	(984)
Netto huurresultaat	27.328	20.046	10.333	4.573
Andere opbrengsten / (kosten) incl administratieve kosten	(1.809)	(2.285)	(1.882)	(403)
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	25.519	17.761	8.451	4.170
Netto courant resultaat	7.967	6.678	(917)	2.792
Herwaardering van de onroerende activa	22.759	(6.754)	36.396	41.527
Latente belastingen	(4.324)	1.252	(6.915)	(7.890)
Resultaat op de portefeuille	18.435	(5.502)	29.481	33.637
Netto resultaat	26.402	1.176	28.564	36.429
WINST PER AANDEEL	2010	2009	2008	2007
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,43	0,36	(0,05)	0,15
Nettoresultaat per aandeel (in €)	1,42	0,06	1,54	1,96

BRUTO HUURINKOMSTEN
in duizend €



OPERATIONEEL RESULTAAT (vóór resultaat op portefeuille)
in duizend €



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Beste aandeelhouders,

2010 was opnieuw een geslaagd jaar voor VGP. De Centraal-Europese markten waarin we actief zijn hebben weer allemaal, onder de impuls van de sterk groeiende industriële activiteiten in Duitsland, aangeknoopt met gezonde groeicijfers.

Dit resulteerde in een erg dynamische huurmarkt in alle Centraal-Europese landen waardoor ook VGP voor meer dan € 9 miljoen nieuwe huurcontracten op jaarbasis kon afsluiten, cijfers waaruit blijkt dat de crisis ondertussen verteerd is.

De totaal gecontracteerde huurinkomsten op jaarbasis groeiden naar € 36,6 miljoen en onze bezettingsgraad steeg naar 98,8 % voor de totale portefeuille.

Onze portefeuille groeide ook in belangrijke mate aan met 5 nieuwe gebouwen die reeds opgeleverd werden in 2010 met 6 bijkomende gebouwen in aanbouw die zullen opgeleverd worden in 2011.

Om onze activiteiten beter te stroomlijnen namen we de beslissing om onze facility management afdeling naar een aparte dochtervennootschap af te splitsen. De facility management ("FM") activiteiten groeien gestadig in lijn met de groei van de afgewerkte gebouwen in onze portefeuille. In de toekomst willen we evenwel onze expertise die we nu al vele jaren hebben opgebouwd ook aanbieden in de vorm van FM services aan derden en zo van VGP FM services een meer onafhankelijke onderneming maken met zijn eigen dynamiek in een breder economisch kader.

Onze ontwikkelingsactiviteiten droegen weer in belangrijke mate bij aan ons resultaat met een winstbijdrage van meer dan € 15 miljoen ondanks de sterk stijgende prijzen voor bouwmaterialen in een erg volatiele markt. De impact daarvan konden we volledig neutraliseren door een doorgedreven strategie van directe aankoop van alle bouwcomponenten en door het constructiemanagement en bijhorende rol van algemene aannemer volledig intern te organiseren.

De veel hogere bezettingsgraad van onze gebouwen en de langere huurtermijn in vergelijking met de normale marktverwachting reflecteren het succes van de niche markt waarin we langzaam gegroeid en gespecialiseerd zijn: niet toegespitst op snelle groei dankzij grote dozen voor pure logistieke operaties, maar wel geconcentreerd op licht industriële activiteiten waar onze klanten hulp en expertise voor de integratie en vergunning van hun activiteiten op prijs stellen. Het is een actierrein waar prijs en looptijd van het huurcontract niet de enige of belangrijkste parameters zijn, maar wel de locatie, de beschikbaarheid van personeel en technische infrastructuur en de mogelijkheid om samen te werken met een partner die oplossingen aanbrengt, meer dan enkel een gebouw.

Ons ontwikkelingsteam bij VGP heeft doorheen de jaren veel ervaring opgebouwd en het feit dat we deze expertise ondanks de moeilijke crisisperiode konden behouden door het team intact te houden geeft ons nu een



duidelijk competitief voordeel in een opnieuw dynamische omgeving van stijgende vraag naar industriële ruimte.

Het heeft ons ook erkenning in de internationale professionele gemeenschap gegeven die VGP bij de gelegenheid van de uitreiking van de prestigieuze CEE Quality Awards 2010, mede georganiseerd door The Financial Times, tot beste projektontwikkelaar in de categorie industriële projecten voor de ganse CEE regio hebben uitgeroepen.

Gezien de aanhoudende vraag naar industriële ruimte in onze markten zijn we ervan overtuigd dat we een verdere gezonde groei in de regio kunnen verwachten wat een positieve impact zal hebben op onze activiteiten.

Om in dit groeiscenario een belangrijke rol te kunnen blijven spelen zullen we onze landbank substantieel moeten uitbreiden in de toekomst en we moeten dan ook zorgvuldig nadenken hoe we deze uitbreiding op een financieel gezonde en aanvaardbare wijze kunnen financieren.

Het was dan ook met deze gedachte in het achterhoofd dat we reeds vorig jaar

besloten hebben om delen van onze mature portefeuille te verkopen om de nodige middelen vrij te maken voor verdere groei.

We hebben ondertussen met succes een transactie afgesloten ter waarde van ongeveer € 300 miljoen met EPISO, een fonds beheerd door AEW Europe en Tristan Capital Partners voor de verkoop van 6 van onze 19 parken aan een gezamenlijke joint venture structuur waarin EPISO 80 % aanhoudt en VGP naast de overblijvende 20% ook de volledige operationele verantwoordelijkheid blijft dragen, wat ons de mogelijkheid biedt onze facility management activiteiten verder te laten groeien en de continuïteit ten overstaan van onze klanten en partners te verzekeren.

Dankzij deze transactie beschikken we nu over de nodige middelen om te investeren in de uitbreiding van onze landbank waardoor de ontwikkelings pipeline, de motor van onze winsten, goed gevuld kan blijven over de komende jaren.

Het is tevens een bevestiging dat de latente meerwaarden gegenereerd door

onze ontwikkelingsactiviteiten en zoals uitgedrukt in onze cijfers een realistische weerspiegeling zijn van de echte marktwaarde van onze portefeuille.

Om onze toekomstige groei te kunnen blijven financieren zullen we op regelmatige basis evalueren of het zinvol is opnieuw soortgelijke transacties aan te gaan.

Tenslotte wil ik hierbij van harte onze aandeelhouders bedanken die dankzij hun steun het mogelijk hebben gemaakt gestaag te groeien doorheen de jaren en het is dan ook tot mijn groot genoegen dat de buitengewone algemene aandeelhoudersvergadering van 19 April 2011 besloten heeft een deel van de gerealiseerde meerwaarde uit de transactie met EPISO ten belope van cca. € 40 miljoen uit te keren aan de aandeelhouders door middel van een kapitaalvermindering in geld.

Ik wil ook nogmaals ons erg gemotiveerd team en iedereen die deelneemt aan ons dagdagelijkse streven naar meer en beter van harte bedanken.

**Welgenegen,
Jan Van Geet, CEO**

VGP IN 2010



MARKTEN

2010 was een Grand Cru jaar voor VGP. Tijdens 2010 slaagde VGP er in om te profiteren van haar competitieve positie van ontwikkelaar in combinatie met het sneller dan verwacht herstel van de vraag naar verhuurbare oppervlakte voor semi-industriële gebouwen in de mid-Europese regio.

De strategie van de Groep om zich te concentreren op eindgebruikers en middelgrote units wierp eens te meer zijn vruchten af.

COMMERCIEËLE ACTIVITEITEN

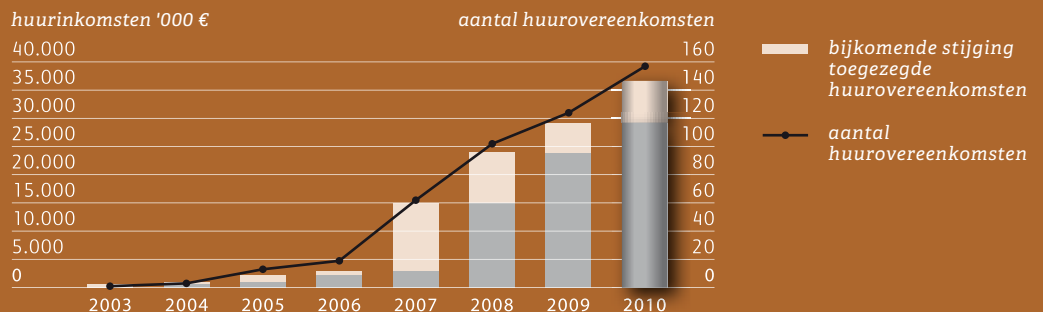
Tijdens 2010 kenden de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis andermaal een sterke groei in vergelijking met de algemene marktvolutie.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot € 36,6 miljoen per 31 december 2010. Tijdens het jaar 2010 werden er voor meer dan € 9,6 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten getekend (44 contracten) waarvan er € 7,4 miljoen betrekking hadden op nieuw verhuurde oppervlakte en € 2,2 miljoen betrekking hadden op verlengingen en of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten.

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

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 621.809 m² verhuurbare oppervlakte, wat overeenstemt met 157 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

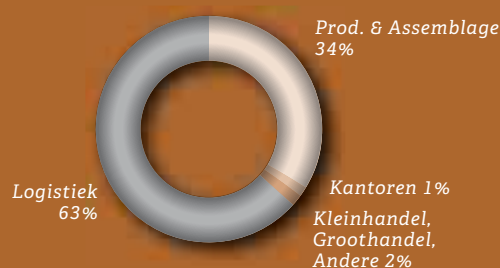
TOEGEZEGDE HUURINKOMSTEN OP JAARBASIS EN AANTAL HUUROVEREENKOMSTEN



De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten steeg per 31 december 2010 tot 5,81 jaar, tegen 5,72 jaar op het einde van 2009.

UITSPLITSING VAN DE PORTEFEUILLE

31 december 2010 (in m²)



VERVALDAG VAN DE TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN

31 december 2010 (in m²)

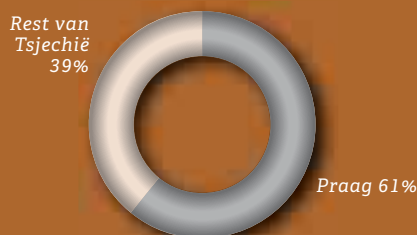


Tijdens het jaar werden er 5 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 41.064 m². Het aantal afgewerkte projecten steeg hierdoor tot een totaal van 50, wat een verhuurbare oppervlakte van 576.936 m² vertegenwoordigt.

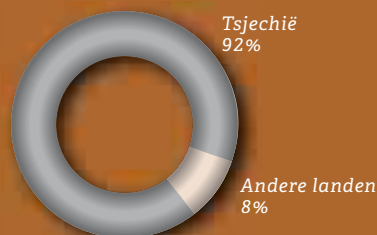
Alle opgeleverde gebouwen bevinden zich in Tsjechië met 3 opgeleverde gebouwen in VGP Park Horní Počernice en 1 gebouw in elk van de parken VGP Park Nýřany en VGP Park Hradec Králové.

De Tsjechische Republiek, die 89% van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, is en blijft de thuishaven van de VGP Groep.

TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN IN TSJECHIË / 31 december 2010 (in m²)



TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN PER GEOGRAFISCHE REGIO / 31 december 2010 (in m²)



De bezettingsgraad van de VGP vastgoedportefeuille in de Tsjechische Republiek was 99,4% per 31 december 2010 tegen 94,4% per eind december 2009. Dit was een sterk commercieel resultaat en was aanzienlijk beter dan de Tsjechische industriële vastgoedmarkt die eind december 2010 een bezettingsgraad had van 88,1% (bron: Jones LangLaSalle).

De bezettingsgraad voor de totale VGP Groep bedroeg 98,8% per 31 december 2010 tegen 91,4% per 31 december 2009.

De strategie om bij opstart van activiteiten in een nieuw land het eerste gebouw speculatief op te starten als marketingsinstrument wierp zijn vruchten af. Ondanks het moeilijke economische klimaat steeg de bezettingsgraad tot 94,1% voor de gebouwen in Estland, Slowakije en Hongarije.

VGP blijft een gestage vraag naar nieuwe ruimte registreren in die markten waar we vandaag aanwezig zijn. De sneller dan verwachte heropleving van de automobielsector speelt een versnellende factor in de vraag naar verhuurbare oppervlakte doorheen de mid-Europese regio.

ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

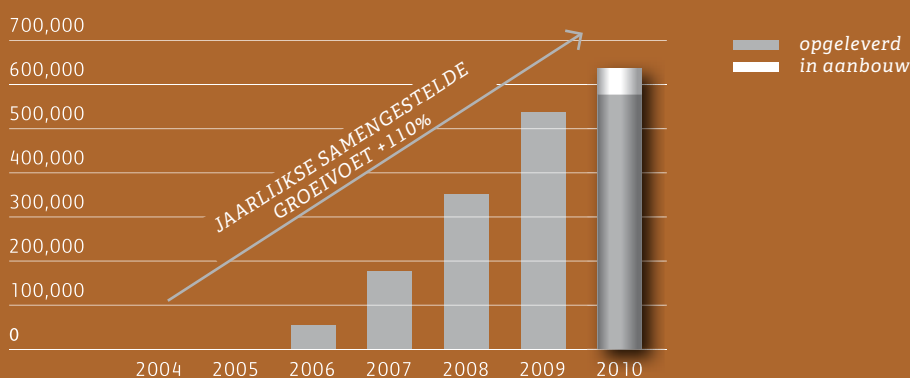
De ontwikkelingsactiviteiten blijven een zeer gezonde winstbijdrage leveren met een gemiddeld ontwikkelingsrendement* van rond de 12% in 2010.

De ontwikkelingsactiviteiten hebben voor een sterke groei gezorgd tijdens de laatste jaren. Over de periode van 2004 tot 2010 groeide de vastgoedportefeuille (in m²) met een jaarlijkse samengestelde groeivoet van 110%.

VGP blijft actief op zoek naar verdere expansie van haar landbank. Tijdens het laatste kwartaal van 2010 realiseerde VGP een uitbreiding van haar landbank met in totaal 59.000 m² land. Deze bijkomende percelen land bevinden zich op strategische locaties in de Praagse regio en laten VGP toe om 25.000 m² bijkomend te ontwikkelen. De huidige niet-ontwikkelde grondenbank vertegenwoordigt een potentieel van ongeveer 400.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte op toplocaties geografisch verspreid in Centraal-Europa.

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

JAARLIJKSE SAMENGESTELDE GROEIVOET (in m²)



* Ontwikkelingsrendement = totale gecontracteerde bruto huurkomsten (samen met de verwachte bruto huurinkomsten op de vacante huuroppervlakte) gedeeld door de totale investeringskost van het gebouw (inclusief intercalaire interest)



VGP CZ I TRANSACTIE

ACHTERGROND

In maart 2011 traden European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO), een vastgoedfonds dat gezamenlijk beheerd wordt door AEW Europe en Tristan Capital Partners toe tot een 80:20 joint venture met VGP met betrekking tot de vastgoedportefeuille van VGP CZ I. Deze portefeuille bestaat uit 6 van haar 19 parken namelijk: Blue Park, Green Park, Green Tower, VGP Park Horní Počernice, VGP Park Turnov en VGP Park Pířšovice.

De portefeuille bevat op dit ogenblik 368.000 m² afgewerkte projecten (30 gebouwen) met een potentieel om verder 9 bijkomende gebouwen te ontwikkelen goed voor 62.000 m². Het overgrote deel van de gebouwen werd gebouwd tussen 2005 en 2010 en zijn voornamelijk gelegen rond Praag.

De bezettingsgraad bedraagt 99% en is gespreid over meer dan 110 huurders

MOTIVERING VAN DE TRANSACTIE

Tijdens de laatste jaren werden er een aantal strategische alternatieven onderzocht door het management met het doel de sterke groei van VGP te bestendigen en terzelfdertijd zich ervan te verzekeren dat de Groep steeds voldoende gefinancierd zou zijn.

Met de komst van de financiële crisis werd het vlug duidelijk dat het negociëren van nieuwe kredietlijnen om de sterke groei van VGP te financieren moeilijker en moeilijker zou worden. Er was niet alleen het restrictief kredietbeleid van de banken maar belangrijker nog was dat met de financiële crisis de kapitaalmarkten de facto gesloten bleven waardoor het quasi onmogelijk werd om verder beroep te doen op deze markten.

In tegenstelling tot het matigen van de groei van VGP werd er besloten om een nieuwe kapitaalpartner aan te trekken waardoor VGP zich verder kan concentreren op haar ontwikkelingsactiviteiten en terzelfdertijd haar andere business lines zoals facility management verder kan ontwikkelen.

VGP is ervan overtuigd dat met de verkregen middelen uit de verkoop van VGP CZ I zij nu over de nodige oorlogskas beschikt om met nieuwe ontwikkelingsactiviteiten blijvende aandeelhouderswaarde te creëren in de toekomst

IMPACT OP DE VGP GROEP

Het netto actief van VGP CZ I a.s. per 31 december 2010 was als volgt:

<i>(In duizend €)</i>	
Groepen activa aangehouden voor verkoop	299.942
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(175.650)
Totaal netto actief	124.292

De verkregen koopsom overschrijdt de niet- gerealiseerde meerwaarde op de vastgoedportefeuille van VGP CZ I zoals opgenomen in de geconsolideerde financiële staten per 31 December 2010. Er werd een earn out regeling voorzien waardoor de koopsom in de toekomst nog in beperkte mate naar boven kan worden herzien.

De bruto huuropbrengsten en de netto financiële resultaten van VGP CZ I zoals opgenomen in de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2010 bedroegen respectievelijk € 20,8 miljoen en € 8,4 miljoen.

OPWAARTS POTENTIEEL VAN DE JOINT VENTURE

VGP zal het operationeel management van deze VGP Parken blijven uitoefenen waardoor de operationele continuïteit verzekerd blijft. Buiten het verstrekken van ontwikkelingsdiensten voor de ontwikkelingspipeline, zal VGP verder ook de verantwoordelijkheid blijven dragen voor het facility management en de verhuuractiviteiten. Voor haar diensten zal VGP een marktconforme vergoeding ontvangen. Buiten het behouden belang van 20% zal de Groep in de toekomst ook kunnen meegenieten van eventuele bijkomende positieve waardeveranderingen mbt de onderliggende vastgoedportefeuille van VGP CZ I.







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 'in-house' 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 focust zich op toplocaties in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur.

VGP noteert op Euronext Brussel en op de Main Market van de Praagse beurs. VGP bezit een vastgoedportefeuille van € 481,6 miljoen. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt per 31 december 2010 een verhuurbare oppervlakte van meer dan 576.000 m².

Naar aanleiding van de verwezelijking van de verkoop van een belang van 80% in 6 van haar 19 parken zal het profiel van de Groep aanzienlijk wijzigen.

Voor deze parken werd er een 80:20 joint venture aangegaan waardoor de vastgoedportefeuille van de Groep aanzienlijk zal dalen. De impact van deze veranderingen worden verder toegelicht in het "Financieel Overzicht" hoofdstuk. VGP zal de rol van asset manager blijven opnemen en dus de verantwoordelijkheid blijven dragen voor het beheer van de gebouwen, het facility management en de verhuuractiviteiten. Voor haar diensten zal VGP een marktconforme vergoeding ontvangen. Buiten het behouden belang van 20% zal de Groep in de toekomst ook kunnen meegenieten van eventuele bijkomende positieve waardeveranderingen mbt de onderliggende vastgoedportefeuille van VGP CZ I. Verder zal VGP ook diensten voor verdere ontwikkelingsactiviteiten aanbieden aan het EPISO fonds.

VGP heeft een grondenbank van strategisch gelegen terreinen met een totale oppervlakte van 2,5 miljoen m². VGP beschikt over alle nodige vergunningen om op deze grondenbank nog ongeveer 400.000 m² verhuurbare ruimte te ontwikkelen.





STRATEGIE

De Groep volgt een groeistrategie op het vlak van de ontwikkeling van een strategische grondenbank die geschikt is voor de ontwikkeling van sleutel-op-de-deur en verhuurklare semi-industriële gebouwen. De terreinen zijn bestemd voor semi-industriële activiteiten. Het management van VGP is ervan overtuigd dat de topligging van de terreinen en de hoge kwaliteitsnormen van haar vastgoedprojecten bijdragen tot de langetermijnwaarde van haar portefeuille.

De Groep concentreert zich op de sector van semi-industriële projecten die gelegen zijn in de Centraal-Europese regio. De kwaliteitsvolle projecten worden altijd ontwikkeld op basis van de VGP-bouwnormen, met aanpassingen om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de toekomstige huurders, maar waarbij altijd een polyvalent gebruik en de toekomstige herverhuurbaarheid gegarandeerd blijft.

In de initiële fase worden sommige projecten ontwikkeld op eigen risico van de Groep (d.w.z. zonder dat zij al op voorhand zijn verhuurd).

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

huurders die actief zijn in de semi-industriële sector, waartoe activiteiten behoren zoals: opslag, assemblage, herverpakken en de eindbehandeling van de goederen voordat zij naar de industriële klanten of de detailhandelaars gaan.

De gronden zijn gelegen in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur.

De Groep vertrouwt op de 'in-house' competenties van haar operationeel team om haar volledig geïntegreerde ondernemingsmodel uit te voeren dat bestaat uit: de identificatie en de aankoop van de gronden en de ontwikkeling van de infrastructuur, het ontwerpen van de gebouwen, de coördinatie van de architecturale en technische aspecten, de administratie

om de vereiste vergunningen te krijgen, de coördinatie van de bouwwerkzaamheden, inclusief het beheer van de bouwplaats en na voltooiing het facility management van de vastgoedportefeuille.

Het operationeel team van de Groep onderhandelt en sluit contracten af met bouwondernemingen en controleert zelf de follow-up en de coördinatie van de bouwactiviteiten.

2010 was een jaar waar het businessmodel en strategie van VGP aanzienlijk werd gewijzigd. Er werd afgestapt van een louter ontwikkel en houd strategie naar een strategie waar er een grotere nadruk wordt gelegd op de ontwikkelingsactiviteiten en waar de "houd" strategie onderworpen is aan een actievere politiek van mogelijke verkopen van inkomsten genererende activa.

BELANGRIJKSTE PRINCIPES VAN VGP <-----

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









VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE INFORMATIE GEGEVEN IN DIT JAARVERSLAG 2010

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

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

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

VGP (de “Vennootschap”) houdt zich aan de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 (de “2009 Code”) die gepubliceerd werd op 12 maart 2009. De 2009 Code kan geraadpleegd worden op www.corporategovernancecommittee.be/en/2009_code/latest_edition/.

Rekening houdend met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code heeft de raad van bestuur een corporate governance charter (“VGP Charter”) goedgekeurd. De VGP Charter is beschikbaar op de website van de vennootschap www.vgpparks.eu/investors/corporate-governance/.

Deze verklaring van deugdelijk bestuur beschrijft de praktische toepassing van deze governance regels voor het jaar eindigend op 31 december 2010 en licht de afwijkingen van sommige bepalingen van de 2009 Code toe.

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

RAAD VAN BESTUUR

NAAM	JAAR BENOEMING	EINDE HUIDIG MANDAAT	AANTAL BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
Uitvoerend bestuurder en Chief Executive Officer			
Jan Van Geet als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.	2008	2013	5
Niet-uitvoerende bestuurder			
Bart Van Malderen	2007	2013	5
Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurders			
Marek Šebesták	2007	2011	5
Alexander Saverys	2007	2011	4
Jos Thys als vaste vertegenwoordiger van Rijo Advies BVBA	2007	2011	5

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

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

De korte biografie van de bestuurders (zie pagina 36) geeft een overzicht van hun business, financiële en internationale ervaring. Dit toont aan dat de bestuurders over de nodige kwalificaties en ervaring beschikken om VGP te besturen.

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

In 2010 kwam de raad van bestuur 5 maal bijeen. De belangrijkste agendapunten waren:

- de goedkeuring van de jaarrekening van 2009 en de halfjaarresultaten van 2010;
- de goedkeuring van de budgetten;
- de opvolging van de langetermijnstrategie van de Groep en zijn voornaamste componenten;
- de bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen, huurdersaangelegenheden e.d.);
- de goedkeuring van nieuwe kredietovereenkomsten ter ondersteuning van de groei van de Groep;
- de VGP CZ I transactie

Onmiddellijk na de Algemene Vergadering van 13 mei 2011 zullen de mandaten van de 3 onafhankelijke bestuurders vervallen. Het voorstel tot herbenoeming van de drie onafhankelijke bestuurders voor een nieuwe periode van 4 jaar zal worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 13 mei 2011.

COMITÉS VAN DE RAAD

AUDITCOMITÉ

NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT	AANTAL BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
Jos Thys (Voorzitter)	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2011	2
Bart Van Malderen	2007	Niet-uitvoerend	—	2011	2
Marek Šebesták	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2011	2

Het auditcomité bestaat uit 3 bestuurders waarvan er 2 onafhankelijk bestuurder zijn

De raad van bestuur ziet erop toe dat het auditcomité beschikt over voldoende relevante kennis, vooral op financieel en juridisch vlak en met betrekking tot audit en accounting, om zijn taak efficiënt te kunnen uitvoeren. We verwijzen naar de korte biografie van de bovenvermelde leden van het auditcomité als bewijs voor hun competentie op het vlak van accounting en audit, zoals vereist door art. 119, 6° van het Wetboek van Vennootschappen. Deze biografieën staan op pagina 36 van dit jaarverslag.

De leden van het auditcomité worden benoemd voor een periode die niet langer mag zijn dan de duur van het mandaat van de bestuurder. De leden van het audit comité zullen voorgedragen worden voor herbenoeming in 2011.

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

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

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

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

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

In 2010 kwam het auditcomité tweemaal bijeen. De belangrijkste agendapunten waren:

- bespreking van de jaarrekening van 2009 en de halfjaarresultaten van 2010;
- analyse van de aanbevelingen van de Commissaris;
- analyse van de interne controles van de Groep.

REMUNERATIECOMITÉ

NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT	AANTAL BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
Bart Van Malderen (Voorzitter)	2007	Niet-uitvoerend	—	2011	1
Alexander Saverys	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2011	1
Jos Thys	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2011	1

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

Het remuneratiecomité vergaderde éénmaal in 2010. Hierdoor wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling vervat in bepaling 5.4/5 van de Corporate Governance Code die bepaalt dat het remuneratiecomité ten minste twee keer per jaar zou moeten vergaderen. De afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van de vennootschap. In het kader van de nieuwe wet van 6 april 2010 zal het remuneratiecomité tweemaal per jaar vergaderen vanaf het financieel jaar 2011.

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

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

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

In 2010 kwam het remuneratiecomité éénmaal bijeen. De belangrijkste agendapunten waren:

- bespreking van verloningspolitiek;

BENOEMINGSCOMITÉ

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

DIRECTIECOMITÉ

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

BEOORDELING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS

Het intern reglement van de raad van bestuur bepaalt dat de raad om de drie jaar zijn prestaties in het algemeen, en van zijn comités, moet evalueren.

In maart 2011 werd door de raad van bestuur en haar comités een zelfevaluatie gemaakt van de werking van de raad en haar comités voor de periode 2007-2010 met bevredigend resultaat.

REMUNERATIEVERSLAG

REMUNERATIEBELEID VOOR NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

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

Voor verdere details van het remuneratiebeleid voor bestuurders wordt verwezen naar Annex 2 punt 6.1 van het VGP Charter. De vergoeding van de leden van de raad van bestuur is opgenomen in onderstaande tabel.

IN €	VASTE VERGOEDINGEN	VARIABELE AANWEZIGHEIDS-VERGOEDINGEN RAAD VAN BESTUUR	VARIABELE AANWEZIGHEIDS-VERGOEDINGEN COMITÉS	TOTAAL
Voorzitter				
Marek Šebesták	20.000	10.000	1.000	31.000
Bestuurders				
Alexander Saverys	10.000	4.000	500	14.500
Rijo Advies BVBA vertegenwoordigd door Jos Thys	10.000	5.000	1.500	16.500
Bart Van Malderen	10.000	5.000	1.500	16.500
Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Van Geet	10.000	5.000	-	15.000
Totaal	60.000	29.000	4.500	93.500

REMUNERATIEBELEID VOOR HET UITVOEREND MANAGEMENT

Het remuneratiebeleid voor het uitvoerend management wordt beschreven in Annex 2 punt 6.2 van het VGP Charter.

Aangezien het uitvoerend management team slechts uit drie personen bestaat, is de raad van bestuur omwille van privacy redenen van oordeel dat de publicatie van de totale vergoeding van het uitvoerend management team volstaat, en dat bijgevolg de publicatie van de individuele vergoeding van de CEO niet vereist is. Hierdoor wijkt de vennootschap af van de aanbeveling vervat in bepaling 7.14/15 van de Corporate Governance Code. De afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van het uitvoerend management. In het kader van de nieuwe wet van 6 april 2010 zal de individuele vergoeding van de CEO opgenomen worden in het 2011 jaarverslag.

De vaste vergoeding die in 2010 aan het uitvoerend management team werd uitgekeerd, bedroeg € 514(000). Er werd geen variabele vergoeding toegekend.

De leden van het uitvoerend management worden aangesteld voor een onbepaalde duur en de opzeggingsvergoeding bedraagt de tegenwaarde van twaalf maanden vaste vergoeding.



RISICOMANAGEMENT EN INTERNE CONTROLE

De raad van bestuur van VGP en zijn uitvoerend management zijn verantwoordelijk voor het inschatten van de bedrijfsrisico's en de effectiviteit van de interne controles.

VGP heeft een interne controle- en risicobeheerssysteem opgezet in lijn met de voorschriften van de Belgische Corporate Governance Code van 2009. Dit systeem is gebaseerd op de vijf basiscomponenten van interne controle en is afgestemd op de noden en de grootte van het bedrijf.

Controle omgeving

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

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

Risico-analyse

VGP heeft al zijn belangrijkste corporate risico's geïdentificeerd en geanalyseerd zoals gedocumenteerd in de sectie 'Risicofactoren' in dit jaarverslag. Deze corporate risico's worden meegedeeld doorheen de de VGP organisatie. De CEO, COO en CFO analyseren op regelmatige wijze de verschillende risiconiveaus en ontwikkelen waar nodig een actieplan.

Controle-activiteiten

De corporate risico's zoals hierboven naar gerefereerd, worden beheerst aan de hand van de controle activiteiten die worden beschreven in de sectie 'Risicofactoren'. Daar bovenop zijn er ook controle-activiteiten geïntegreerd in alle belangrijke processen en systemen om ervoor te zorgen dat alle doelstellingen van het bedrijf bereikt worden.

Financiële informatie en communicatie

Het proces voor financiële rapportering is als volgt georganiseerd:

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

De accountingteams zijn verantwoordelijk voor het produceren van de accounting cijfers (afsluitboekingen, reconciliaties etc). Het consolidatieteam is verantwoordelijk voor het nazicht van de geldigheid van de cijfers gebaseerd op coherentie tests door het vergelijken van de historische en budget cijfers, steekproefsgewijze controles rekening houdend met materialiteit, en nazicht van specifieke procedures mbt financiële risico's om er zich van te gewisssen dat alle nodige financiële voorzieningen geboekt werden.

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

Controlebewaking

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

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

REGELS VAN BEHOORLIJK GEDRAG

TRANSPARANTIE VAN TRANSACTIES MET BETREKKING TOT AANDELEN VAN VGP

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

We verwijzen ook naar Annex 4 van het VGP Charter.

Tijdens 2010 werd er slechts één transactie met "insiders" geregistreerd. Op 22 september 2010 verwierf VM Invest NV 673.838 stemgerechtigde aandelen van Mevr. Celina Van den Bossche waardoor de drempel van 25% werd overschreden.

BELANGENCONFLICTEN

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

In 2010 deed zich geen belangenconflict voor.

COMMISSARIS

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

Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Algemene Vergadering van 14 mei 2013

RISICOFACTOREN

De volgende risicofactoren zijn door de Groep geïdentificeerd als risico's die de activiteiten van de Groep, haar financiële situatie, haar resultaten en verdere ontwikkeling zouden kunnen beïnvloeden.

De Groep neemt de nodige maatregelen, en zal dit ook blijven doen in de toekomst, om deze risico's zo effectief mogelijk te beheersen.

De Groep is o.a. blootgesteld aan:

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

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

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

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

De vastgoedportefeuille van de Groep is geconcentreerd op semi-industrieel vastgoed. Wegens deze concentratie zou een economische baisse in deze sector een aanzienlijke nadelige weerslag kunnen hebben op de activiteiten van de Groep, haar financiële situatie, de bedrijfsresultaten en kasstromen. Deze risico's worden in zekere mate beperkt door de steeds groter wordende geografische spreiding van de vastgoedportefeuille.

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

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

Bijna alle huurovereenkomsten voorzien in een contractuele jaarlijkse indexatie van de huur. Huurders zijn, in het algemeen, verplicht om een huurwaarborg te geven door middel van een bankgarantie, een deposito of een moedergarantie, al naargelang hun kredietwaardigheid. De huurovereenkomsten worden in doorsnee afgesloten

voor een periode van 5-10 jaar (eerste vervaldagoptie) en houden meestal een automatische verlengingsclausule in. De huurovereenkomst kan niet opgezegd worden voor de eerste vervaldag.

RISICO'S BETREFFENDE DE ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN VAN DE GROEP.

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

RISICO'S BETREFFENDE GESCHILLEN, GEREGLUEERDE EN BELASTINGSKWESTIES.

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

RISICO VAN ONDERHOUD VAN HET VASTGOED EN VERZEKERING.

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

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

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



FINANCIËLE RISICO'S

BESCHIKBAARHEID VAN ADEQUATE FINANCIERINGSKREDIETEN.

De Groep wordt gedeeltelijk gefinancierd door aandeelhoudersleningen en door bankkredieten. De onbeschikbaarheid van de nodige bankkredieten kan een negatieve invloed hebben op de groei van de Groep en de financiële positie van de Groep in geval bankkredieten niet kunnen hernieuwd worden op hun vervaldag. De Groep verzekert er zich van over voldoende toegezegde kredietovereenkomsten te beschikken om haar groei te ondersteunen. VGP zal ook de onderhandelingen over de verlengingen van haar bankkredieten tijdig aanvatten (meestal 12 maanden voor de respectievelijke vervaldag). Per 31 december 2010 had de Groep toegezegde kredietovereenkomsten voor een totaal bedrag van € 216,1 miljoen waarvan de gemiddelde looptijd 3,0 jaar was en welke gebruikt werden ten belope van 90%. De Groep onderhandelt op dit ogenblik bijkomende bankkredieten voor een totaal bedrag van € 7 miljoen.

NALEVING VAN BANKCOVENANTEN.

De kredietovereenkomsten van de Groep bevatten een aantal financiële covenanten (zie pagina 87 voor verdere details). Het niet naleven van bankcovenanten kan een negatief effect hebben op de financiële positie van de Groep. De covenanten worden dan ook op een regelmatige basis opgevolgd om er zich van te verzekeren dat deze covenanten nageleefd worden of anticipatief opgetreden wordt indien er om één of andere reden de naleving van de covenanten in gevaar zou kunnen komen.

EVOLUTIE VAN DE SCHULDRATIO VAN DE GROEP.

De Groep verwacht dat zij op middenlange termijn het bedrag van haar leningen aanzienlijk zal verhogen. De vennootschap verwacht dat zij in de nabije toekomst zal opereren binnen een schuldgraad (nettoschuld / eigen vermogen) van maximaal 2:1. Per 31 december 2010 bedroeg de ratio 'netto schuld (exclusief aandeelhoudersleningen) / eigen vermogen' 1,06 wat overanderd was in vergelijking met 31 December 2009. Per 31 december 2010 bedroeg de ratio 'netto schuld (inclusief aandeelhoudersleningen) / eigen vermogen' 1,47 tegen 1,53 per 31 December 2009.

EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN.

Wijzigingen op het vlak van de rentevoeten kunnen een nadelige weerslag hebben op de bekwaamheid van de Groep om kredieten en andere financieringen tegen gunstige voorwaarden te verkrijgen. In dit opzicht dekt de Groep haar interestriscio af door het converteren van haar vlottende rente naar vaste rente. Per 31 december 2010 was 81,8% van de rentedragende schulden aan vaste rente.

SCHOMMELING VAN DE WISSELKOERSEN.

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

SAMENVATTING VAN DE CIJFERS EN COMMENTAREN

RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING –ANALYTISCH SCHEMA (in duizend €)	2010	2009
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	28.573	21.726
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	524	486
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.769)	(2.166)
Netto huurresultaat	27.328	20.046
Andere opbrengsten / (kosten) incl administratieve kosten	(1.809)	(2.285)
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	25.519	17.761
Financieel resultaat *	(14.194)	(9.471)
Herwaardering van de financiële instrumenten	347	(905)
Belastingen	(3.705)	(707)
Netto courant resultaat	7.967	6.678
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	22.759	(6.754)
Latente belastingen	(4.324)	1.252
Resultaat op de portefeuille	18.435	(5.502)
NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat	26.402	1.176

GEGEVENS PER AANDEEL	2010	2009
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,43	0,36
Netto resultaat per aandeel (in €)	1,42	0,06

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

BALANS

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizend €)	2010	2009
Immateriële activa	62	64
Vastgoedbeleggingen	171.309	426.010
Projectontwikkelingen	15.673	2.095
Andere materiële vaste activa	196	338
Uitgestelde belastingsvorderingen	1.013	2.379
Totaal vaste activa	188.253	430.886
Handels- en andere vorderingen	3.701	4.533
Geldmiddelen en kasequivalenten	5.341	4.327
Groepen activa aangehouden voor verkoop	299.942	—
Totaal vlottende activa	308.984	8.860
TOTAAL ACTIVA	497.237	439.746
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	119.431	98.233
Overige reserves	(5.340)	(5.244)
Eigen vermogen	176.342	155.240
Langlopende financiële schulden	120.180	235.922
Andere langlopende financiële schulden	758	10.243
Andere langlopende verplichtingen	1.104	3.396
Uitgestelde belastingsverplichtingen	8.309	21.866
Totaal langlopende verplichtingen	130.351	271.427
Kortlopende financiële schulden	4.820	5.450
Andere kortlopende financiële verplichtingen	—	272
Handels- en andere kortlopende schulden	10.074	7.357
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	175.650	—
Totaal kortlopende verplichtingen	190.544	13.079
Totaal verplichtingen	320.895	284.506
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	497.237	439.746



RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA

BRUTO HUURINKOMSTEN EN OPERATIONELE KOSTEN

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

De operationele kosten bestaan uit de doorgerekende / door te rekenen huurlasten, de operationele kosten verbonden aan vastgoed en de administratieve kosten en andere kosten / opbrengsten.

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

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

De netto huurinkomsten voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010 stegen in vergelijking met dezelfde periode in 2009 met 36,6% van € 20,0 miljoen per 31 december 2009 tot € 27,3 miljoen per 31 december 2010.

Deze sterke groei weerspiegelt de toename van het aantal opgeleverde projecten. In de loop van 2010 werden in totaal 5 vastgoedprojecten opgeleverd, goed voor 41,064 m² verhuurbare oppervlakte.

De operationele kosten verbonden aan vastgoed daalden met 23,0% van € 4,0 miljoen in 2009 tot € 3,1 miljoen in 2010. Deze daling is de weerspiegeling van het matuurder profiel van de vastgoedportefeuille met dalende kosten van vastgoedmakelaars en juridische kosten verbonden aan tekenen van nieuwe toegezegde huurovereenkomsten alsook voordeel door schaafeffecten.

NETTO-MEERWAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen de variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in de respectievelijke periode.

De boekwaarde van de vastgoedbeleggingen is de reële waarde van het vastgoed zoals die wordt vastgesteld door een externe schatter, Jones Lang LaSalle. De reële waarden worden opgesteld op basis van de marktwaarde (volgens de geldende Practices Statements – sectie 3.2 van de Engelse RICS Appraisal and Valuation Standards (6e editie-

januari 2008) gepubliceerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (het "Red Book") en tweemaal per jaar uitgevoerd.

De gemiddelde rendementverwachtingen waarvan werd uitgegaan bij de waardering van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen op 31 december 2010 bleef stabiel op 8,35% tegen 8,33% per einde december 2009. Het resultaat op de vastgoedportefeuille (niet-gerealiseerde meerwaarde) per 31 december 2010 bedroeg € 22,8 miljoen tegen een niet-gerealiseerde minwaarde van € 6,8 miljoen per 31 december 2009.

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

FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat is samengesteld uit financiële opbrengsten en financiële kosten. De financiële opbrengsten bestaan uit rente-inkomsten, niet-gerealiseerde winsten op afdekkingen van het renterisico en het positieve effect van gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoerswinsten op monetaire en andere activa en passiva. De financiële kosten bestaan in hoofdzaak uit rentekosten voor de bank- en aandeelhoudersschulden, het niet-gerealiseerde verlies op afdekkingen van het renterisico, en de negatieve gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersresultaten op monetaire en andere activa en passiva.

De financiële inkomsten voor de periode eindigend op 31 december 2010 omvatten € 0,3 miljoen niet-gerealiseerde winsten op afgeleide financiële instrumenten tegen € 1,0 miljoen niet-gerealiseerde verliezen op afgeleide financiële instrumenten per 31 december 2009 (opgenomen onder financiële kosten).

De financiële lasten per 31 december 2010 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden, voor € 15,6 miljoen (€ 13,8 miljoen per 31 december 2009), naast een positieve impact van € 1,9 miljoen (€ 3,9 miljoen per 31 december 2009) mbt intercalaire interesten.

De grootste oorzaak van de stijging van de interesten houdt verband met de verhoging van de financiële schulden in 2010. Deze stegen immers van € 241,4 miljoen op 31 december 2009 tot € 266,5 miljoen op 31 december 2010 (voor herclassificatie naar verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop).

BELASTINGEN

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

De belastingen stegen van een positief bedrag van € 0,5 miljoen per 31 december 2009 tot een negatief bedrag van € 8,0 miljoen per 31 december 2010. De wijziging was voornamelijk te wijten aan belastinglatenties met betrekking tot de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft derhalve geen invloed op de liquiditeit van de groep.

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat steeg van € 1,2 miljoen (€ 0,06 per aandeel) op 31 december 2009 tot € 26,4 miljoen (€ 1,42 per aandeel) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2010.

BALANS

VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen (voor herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop) groeiden in de loop van 2010 met 9,0% (+ € 38,5 miljoen).

De verhuurbare oppervlakte van de afgewerkte projecten steeg in de loop van het jaar met 7,7%, van 535.872 m² tot 576.936 m². Tijdens het jaar werden 5 projecten opgeleverd wat een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigt van 41.064 m². Het aantal afgewerkte projecten steeg hierdoor tot een totaal van 50 projecten.

PROJECTONTWIKKELINGEN

De rubriek projectontwikkelingen bestaat uit in aanbouw zijnde vastgoedprojecten. De schommelingen van het ene jaar naar het andere zijn de weerspiegeling van de voltooiing en oplevering van de vastgoedprojecten.

Eind december 2010 vertegenwoordigden de projecten in aanbouw (voor herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop) in totaal € 17,2 miljoen. VGP heeft op dit ogenblik 6 projecten in aanbouw met een toekomstige verhuurbare oppervlakte van 60.000 m², welke reeds voor 86% verhuurd zijn.

TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA

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

De handels- en overige vorderingen stegen van € 4,5 miljoen per eind 2009 tot € 7,3 miljoen (voor herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop) per eind 2010. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de groei van de vastgoedportefeuille die resulteert in hogere vorderingen.

EIGEN VERMOGEN

De overige reserves per 31 december 2010 bevatten € 5,4 miljoen (netto van belastinglatenties) niet-gerealiseerde verliezen op afgeleide financiële instrumenten. Aangezien afdekkingsinstrumenten geassocieerd werden als een effectieve kasstroomafdekking, werd het niet gerealiseerd verlies onmiddellijk erkend onder het eigen vermogen ('afdekkingsreserve').

LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

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

De uitstaande langlopende financiële schulden (voor herclassificatie als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop) bedroegen op 31 december 2010 € 266,5 miljoen, in vergelijking met € 241,4 miljoen op 31 december 2009.

De financiële schulden (voor herclassificatie als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop) op 31 december 2010 kunnen worden onderverdeeld in € 71,8 miljoen leningen van aandeelhouders en € 194,7 miljoen bankschulden. Op 31 december 2009 waren er leningen van aandeelhouders voor € 73,1 miljoen, en € 168,3 miljoen bankschulden.



INFORMATIE OVER HET AANDEEL

NOTERING VAN HET AANDEEL

NYSE Euronext Brussels / Main Market van Prague

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

Beurskapitalisatie 31 dec-10 **308.478.630 €**
 Hoogste kapitalisatie **320.557.613 €**
 Laagste kapitalisatie **296.399.648 €**
 Koers 31 dec-09 **16,50 €**
 Koers 31 dec-10 **16,60 €**

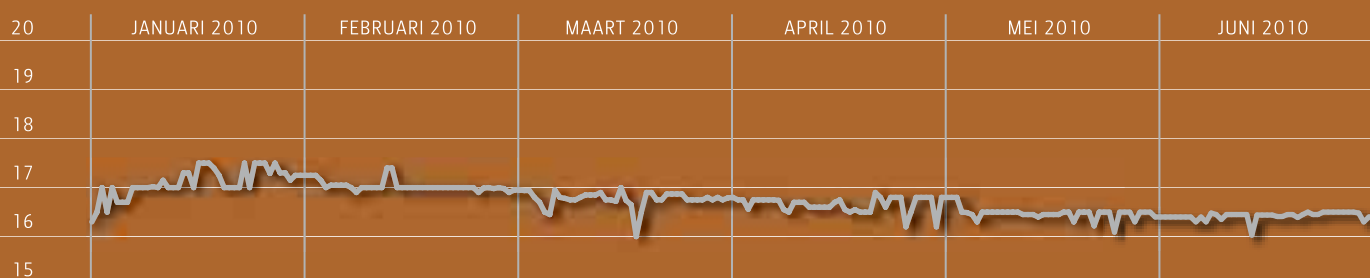
AANDEELHOUDERSCHAP

Op 31 December 2010 werd het maatschappelijk kapitaal van VGP vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen. Het aandeelhouderschap per 31 december 2010 zag er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	PERCENTAGE T.O.V. TOTAAL AANTAL AANDELEN	AANTAL AANDELEN
VM Invest NV	27,66%	5.140.462
Mr Bart Van Malderen	19,08%	3.545.250
Sub-totaal Bart Van Malderen Groep	46,74%	8.685.712
Alsgard SA	37,93%	7.048.780
Mr Jan Van Geet	0,00%	325
Sub-totaal Jan Van Geet Groep	37,93%	7.049.105
Comm. VA VGP MISV	5,00%	929.153
Vadebo France NV	3,53%	655.738
Publiek	6,80%	1.263.342
Totaal	100,00%	18.583.050

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

Er zijn geen specifieke categorieën van aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem.





Conform de artikelen 480 tot en met 482 van het Wetboek van Vennootschappen, kan de vennootschap, mits naleving van de voorwaarden gesteld voor statutenwijziging, overgaan tot de creatie van aandelen zonder stemrecht. Alle aandelen zijn vrij overdraagbaar.

TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur is bevoegd om het kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen, door inbreng in geld of in natura, door omzetting van reserves, met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen, zonder dat het gecumuleerde bedrag van deze verhogingen een totaal bedrag van € 100 miljoen overschrijdt, conform het Wetboek van Vennootschappen en de statuten. Deze machtiging is geldig tot 21 december 2012.

LIQUIDITEIT VAN HET AANDEEL

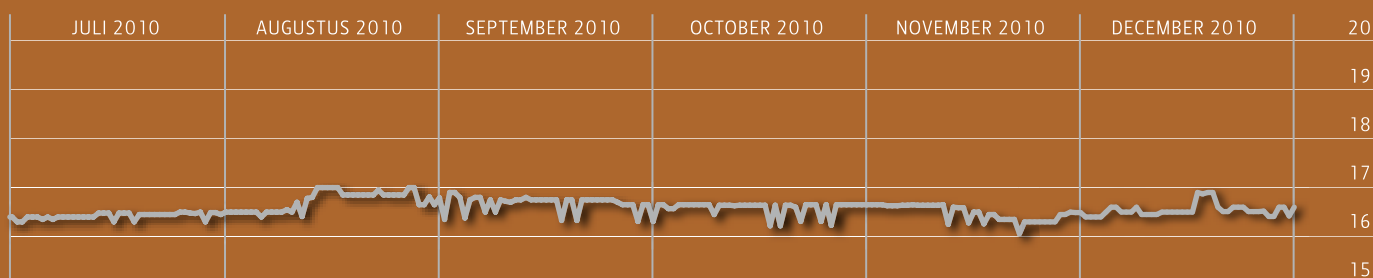
Om haar liquiditeit te verbeteren heeft VGP NV een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met KBC Bank. Deze overeenkomst zorgt voor een hogere liquiditeit van het aandeel. Dit zal een voordeel zijn in de toekomst aangezien een goede liquiditeit de uitgifte van nieuwe aandelen vereenvoudigt.

UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

Om de kapitaalstructuur van de Vennootschap te optimaliseren en met het oog op bijkomende waardecreatie voor de aandeelhouders heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van 19 april 2011 een kapitaalsvermindering van € 39.953.557,50 in geld goedgekeurd. Deze uitkering in geld komt overeen met € 2,15 per aandeel en zal zo snel als mogelijk uitbetaald worden.

FINANCIËLE KALENDER

<i>Business update eerste kwartaal 2011</i>	13 mei 2011
<i>Algemene aandeelhoudersvergadering</i>	13 mei 2011
<i>Bekendmaking halfjaarresultaten 2011</i>	22 augustus 2011
<i>Business update derde kwartaal 2011</i>	10 november 2011





VOORUITZICHTEN 2011

2010 was een jaar waar het businessmodel van VGP aanzienlijk werd gewijzigd. Er werd afgestapt van een louter ontwikkel-en-houd strategie naar een strategie waar er een grotere nadruk wordt gelegd op de ontwikkelingsactiviteiten en waar de "houd" strategie onderworpen is aan een actievere politiek van mogelijke verkopen van inkomsten genererende activa.

Naar aanleiding van de verkoop van een belang van 80% in 6 van haar 19 VGP parken, zal het balanstotaal van VGP aanzienlijk verminderen in 2011. Het aangaan van een joint venture zal tot gevolg hebben dat VGP zich verder zal kunnen blijven concentreren op haar ontwikkelingsactiviteiten en haar individuele businesslijnen zoals o.a. facility management, om deze verder uit te bouwen.

VGP is ervan overtuigd dat met de verkregen middelen uit de verkoop van VGP CZ I zij nu over de nodige oorlogskas beschikt om met nieuwe ontwikkelingsactiviteiten blijvende aandeelhouderswaarde te creëren in de toekomst.

Voor dit laatste zal VGP op regelmatige basis beoordelen of het al dan niet opportuun is om mature, inkomsten genererende activa te verkopen.







RAAD VAN BESTUUR

SITUATIE PER 31 DECEMBER 2010					
	NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT
Voorzitter	Marek Šebesták	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2011
CEO	Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan van Geet	2007	Uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2013
Bestuurders	Bart Van Malderen	2007	Niet-uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2013
	Alexander Saverys	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2011
	Rijo Advies BVBA vertegenwoordigd door Jos Thys	2007	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2011

> MAREK ŠEBESTÁK (b. 1954)

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

> JAN VAN GEET (b. 1971)

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

> BART VAN MALDEREN (b. 1966)

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

> JOS THYS (b. 1962)

Is vaste vertegenwoordiger van Rijo Advies BVBA. Jos Thys behaalde een masterdiploma in Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Antwerpen (UFSIA). Hij verstrekt adviezen aan familiale ondernemingen waar hij voornamelijk adviseert over strategische en structureringsonderwerpen. Hij verstrekt ook advies betreffende de implementatie van Corporate Governance bij ondernemingen en non-profit organisaties. Jos Thys had voorheen een lange carrière in corporate- en investment banking bij Paribas, Artesia en Dexia.

> ALEXANDER SAVERYS (b. 1978)

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

UITVOEREND MANAGEMENT

SITUATIE PER 31 DECEMBER 2010

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



MR JAN VAN GEET

(b. 1971)

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

MR JAN PROCHÁZKA

(b. 1964)

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



MR DIRK STOOP

(b. 1961)

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





AWARDS



THE BEST WAREHOUSE/LOGISTIC DEVELOPMENT FOR THE YEAR 2010

Ons VGP Park Horní Počernice met haar gebouwen III, IV en K nam de Tsjechische CIJ Awards in ontvangst voor de beste magazijn/logistieke ontwikkeling voor het jaar 2010. Deze 3 gebouwen, die opgeleverd werden in 2010, hebben een totale verhuurbare oppervlakte van 17.148m² en zijn volledig verhuurd. De CIJ Awards Czech Republic maken deel uit van een reeks van 5 hoofdsteden waar deze awards worden uitgereikt. CIJ wordt aanzien als één van de toonaangevende vastgoedtijdschriften in de Centraal-Europese regio. De Tsjechische awards vinden sinds 2001 plaats en worden georganiseerd door Roberts Publishing Media Group, de uitgever van CEE CIJ (Construction & Investment Journal).



THE CENTRAL & EASTERN EUROPEAN REAL ESTATE QUALITY AWARD 2010

VGP nam "The Central & Eastern European Real Estate Quality ("CEEQA") Award" in ontvangst als beste industriële ontwikkelaar in de Centraal-Europese regio voor het jaar 2010. Deze uitreiking wordt georganiseerd door Insight Forum in samenwerking met de Financial Times. De CEEQA awards voor bedrijfsprestaties en verwezelijking in de opkomende Europese vastgoedsector wordt toegekend aan de beste vastgoedontwikkelingsondernemingen en professionals uit de industrie voor het jaar 2010. De jury bestaat uit een panel van hooggeplaatste vertegenwoordigers van markt leidende bedrijven die actief zijn in 3 of meer landen van deze opkomende Europese markten die verspreid zijn over 18 landen.

GETUIGENISSEN

SKANSKA

During the year 2009 Skanska a.s. made the decision to move its glass-aluminum and light cladding branch to a new manufacturing building with the aim to enlarge the manufacturing possibilities and increase production efficiency. The negotiation with VGP started in January 2010 and we came very fast to an agreement on the construction of our new light manufacturing premises in VGP Park Horní Počernice. After one year, we can say, that cooperation with VGP has been very efficient and effective in terms of design changes during the construction period due to our manufacturing needs and also with sticking to the construction timing. The building has been handed over by VGP in compliance with our requirements, timing and quality. This new space absolutely met our preconditions to enlarge our manufacturing possibilities. It allowed us to implement new effective procedures, production and the logistics have significantly improved and finally it gave us a representative office. We take this opportunity to thank VGP for its absolutely professional approach.

Ing. Milan Nocar

*Branch Director, Skanska a.s.,
Building Division, Light Claddings Branch*





PEBAL

When our premises at Třemošná (Pilsen region) were no longer adequate for our growing business we decided to look for new and larger premises which would meet our production requirements. We decided to use VGP because of its approach and flexibility. Another reason was the location of VGP Park Nýřany which is easily accessible for our suppliers and customers. The construction commenced during the fall of 2008 and was adapted to our needs and demands from its initial construction phases. Even after taking possession of the building VGP proved to be a valuable partner as VGP continued to adapt the building to our evolving needs and requirements resulting from the increase of our production capacity. Due to our business activities in packaging materials production, primarily polyethylene foil manufacturing we required special building fit outs which were fully met and delivered by VGP.

Martin Burian
Executive Director, Pebal



DSV ROAD

Our company decided to move to VGP Park Horní Počernice already two years ago. From the start of our negotiations we had a comfortable feeling with regards to the proactive and flexible approach of VGP. This was also confirmed in the following years of our cooperation. In particular we would like to highlight that, despite the enormous growth of the park, VGP kept reacting swiftly and maintained its hands on approach. The professionalism, straight forward approach during our negotiations, the quality of its services and last but not least the quality of the building positions VGP in my opinion in a pole position on the market.

Petr Chocholatý

General Manager, DSV Road a.s.



PORTEFEUILLE

Tsjechische Republiek

- 1 GREEN TOWER PRAAG – WEST
- 1 BLUE PARK PRAAG – OOST
- 3 GREEN PARK PRAAG – OOST
- 4 VGP PARK HORNÍ POČERNICE
- 5 VGP PARK TURNOV VESECKO
- 6 VGP PARK TURNOV PŘÍŠOVICE
- 7 VGP PARK LIBEREC I., VGP PARK LIBEREC II.
- 8 VGP PARK NÝŘANY – PILSEN
- 9 VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ
- 10 VGP PARK OLOMOUC
- 11 VGP PARK TUCHOMĚŘICE
- 12 VGP PARK MLADÁ BOLESLAV
- 13 VGP PARK PŘEDLICE
- 14 VGP PARK HRÁDEK NAD NISOU





BLUE PARK

Praag 9, Tsjechische Republiek

huurder Activa

verhuurbare opp. (m²) 10.200

gebouwd 2003 | 2005 | 2008



GREEN PARK

Praag 9, Tsjechische Republiek

huurders Auto Štangl, Activa, Mitsui-soko, ASTRON studio

verhuurbare opp. (m²) 17.096

gebouwd 2005



GREEN TOWER

Praag 5, Tsjechische Republiek

huurders Mountfield, ABRA Software, MK, CompuGroup CZ a SK

verhuurbare opp. (m²) 3.560

gebouwd 2005



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW I1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders Sikla Bohemia, Veba, textilní závody, RM GASTRO CZ, Václav Čížek, Whitesoft

verhuurbare opp. (m²) 6.400

gebouwd 2006



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GBOUW I2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder GASTROSTELLA GROUP

verhuurbare opp. (m²) 4.379

gebouwd 2006



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GBOUW B2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Lekkerland Česka republika

verhuurbare opp. (m²) 15.430

gebouwd 2006



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GBOUW J

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder SATREMA Int.

verhuurbare opp. (m²) 2.017

gebouwd 2007



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GBOUW H1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder GIMBORN Česká republika

verhuurbare opp. (m²) 8.279

gebouwd 2007



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW D1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders U&WE Advertising, A.L.L. production, TNT Post ČR, Bell Technology, Transpoint International (CZ), Timbeum, ING. Pavel Halada, Transforwarding České Budějovice, V-PLAST Vsetín, Fresenius Kabi, CWS Čechy

verhuurbare opp. (m²) 28.012

gebouwd 2007–2008



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW H2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders IKEA Česká republika, NILFISK-ADVANCES, FRANKE

verhuurbare opp. (m²) 7.658

gebouwd 2007



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW 13/14

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders Dandeli Havelland Foods, STAR IMPEX, Strom Praha

verhuurbare opp. (m²) 8.247

gebouwd 2008



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW B3

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder WAVIN Ekoplastik

verhuurbare opp. (m²) 13.551

gebouwd 2007



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW C2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Kofola

verhuurbare opp. (m²) 9.889

gebouwd 2007



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW B1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders LKY Logistics CZ, Levné knihy,
Continental Automotive

verhuurbare opp. (m²) 12.868

gebouwd 2007



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW C1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder DSV Road

verhuurbare opp. (m²) 11.623

gebouwd 2007



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW C3

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Coca-Cola HBC Czech Republic

verhuurbare opp. (m²) 10.877

gebouwd 2008



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW C4

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Océ Česká republika

verhuurbare opp. (m²) 9.517

gebouwd 2008



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW PNS/MEDIASERVIS

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders PNS, Mediaservis

verhuurbare opp. (m²) 26.196

gebouwd 2008



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW E

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders LACONEX, Alza Logistics

verhuurbare opp. (m²) 9.476

gebouwd 2008



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW D2

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders Tuplex CZ, OK-Color,
BASF stavební hmoty ČR, Procom
Bohemia, Mail Step, Den Braven Czech
and Slovak, Coca-Cola HBC Česká
republika, Internet Mall

verhuurbare opp. (m²) 28.440

gebouwd 2008



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW I.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders Bella Bohemia, Askino

verhuurbare opp. (m²) 4.523

gebouwd 2009



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW II.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders Radiálka Hradec Králové, Alito,
Tiskové a obálovací centrum, Dexion

verhuurbare opp. (m²) 6.456

gebouwd 2009



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW III.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders GUMEX,
FERRATT INTERNATIONAL CZECH

verhuurbare opp. (m²) 3.709

gebouwd 2010



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW IV.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders G.Gühring – dřevěné obaly,
RTR – TRANSPORT A LOGISTIKA

verhuurbare opp. (m²) 8.974

gebouwd 2010



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW V.

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders MD Logistika, Datart International

verhuurbare opp. (m²) 52.121

gebouwd 2009



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW B4

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders Landgard květiny & rostliny,
Asko - nábytek., Internet Mall

verhuurbare opp. (m²) 15.012

gebouwd 2008



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW K

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurder Skanska

verhuurbare opp. (m²) 4.465

gebouwd 2010



VGP PARK HORNÍ POČERNICE GEBOUW A1

Praag 9 Horní Počernice, Tsjechische Republiek

huurders Whitesoft, VGP – industriální stavby,
Enfinity, NACHI Europe, Diamant Spa,
Kuka Roboter Austria, Hiab, Kiomatic
Service, Jan Rejlek, Martifer Solar, Ardo
Mochov, Vlabo Interiéry, Daewoo Leasing
Tsjechische Republiek, BDP Global services,
REFLEX CZ, LOVATO, Synventive Molding
Solutions, GERODUR CZECH, Energystav,
AB Facility, ROAD ENERGY (CZECH)

verhuurbare opp. (m²) 5.000

gebouwd 2008



VGP PARK TURNOV GEBOUW ONTEX

Industriezone Vesecko – Turnov, Tsjechische Republiek

huurder Ontex CZ

verhuurbare opp. (m²) 12.037

gebouwd 2007



VGP PARK PŘÍŠOVICE GEBOUW A

Příšovice, Tsjechische Republiek

huurders Grupo Antolin Turnov, Aries Data

verhuurbare opp. (m²) 10.334

gebouwd 2008



VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H1

Industriezone Liberec – North, Tsjechische Republiek

huurder PEKM Kabeltechnik

verhuurbare opp. (m²) 9.973

gebouwd 2008



VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H2

Industriezone Liberec – North, Tsjechische Republiek

huurder GRUPO ANTOLIN BOHEMIA

verhuurbare opp. (m²) 11.882

gebouwd 2008



VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H3

Industriezone Liberec – North, Tsjechische Republiek

huurders LICON HEAT, JAC Products
Holding Europe

verhuurbare opp. (m²) 9.870

gebouwd 2009



VGP PARK LIBEREC I. GEBOUW H5

Industriezone Liberec – North, Tsjechische Republiek

huurder KNORR - BREMSE Systémy pro
užitková vozidla

verhuurbare opp. (m²) 8.480

gebouwd 2009



VGP PARK LIBEREC II. GEBOUW H0

Industriezone Liberec – South, Tsjechische Republiek

huurder Magna Cadence Innovation

verhuurbare opp. (m²) 5.028

gebouwd 2004–2006



VGP PARK NÝŘANY GEBOUW B1

Industriezone Nýřany, Tsjechische Republiek

huurders Ranpak, WashTec Cleaning Technology

verhuurbare opp. (m²) 10.186

gebouwd 2007–2008



VGP PARK NÝŘANY GEBOUW A4

Industriezone Nýřany, Tsjechische Republiek

huurder Pebal

verhuurbare opp. (m²) 6.476

gebouwd 2009



VGP PARK NÝŘANY GEBOUW C1

Industriezone Nýřany, Tsjechische Republiek

huurder DHL Solutions

verhuurbare opp. (m²) 5.482

gebouwd 2010



VGP PARK OLOMOUC GEBOUW DHL

Olomouc – Nemilany, Tsjechische Republiek

huurder DHL Express (Czech Republic)

verhuurbare opp. (m²) 9.144

gebouwd 2008



VGP PARK OLOMOUC GEBOUW C

Olomouc – Nemilany, Tsjechische Republiek

huurders Activa, V-PLAST Vsetín, Aries Data,
EGT Express CZ

verhuurbare opp. (m²) 9.957

gebouwd 2009–2010



VGP PARK OLOMOUC GEBOUW A

Olomouc – Nemilany, Tsjechische Republiek

huurders TRANSKAM - Logistik, Skoma-Lux,
TROST AUTO SERVICE TECHNIK

verhuurbare opp. (m²) 7.274

gebouwd 2009



VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ GEBOUW H1

Dobřenice, Tsjechische Republiek

huurder Excelsior Packaging Group

verhuurbare opp. (m²) 10.458

gebouwd 2009



VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ GEBOUW H3

Dobřenice, Tsjechische Republiek

huurder Damco Czech Republic

verhuurbare opp. (m²) 13.142

gebouwd 2010



VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ GEBOUW H4

Dobřenice, Tsjechische Republiek

huurder Vetro Plus

verhuurbare opp. (m²) 13.447

gebouwd 2008



VGP PARK MLADÁ BOLESLAV GEBOUW A

Industriezone Mladá Boleslav, Tsjechische Republiek

huurders HP Pelzer, YAPP Automotive Parts Co.

verhuurbare opp. (m²) 15.725

gebouwd 2009



VGP PARK PŘEDLICE GEBOUW A

Ústí nad Labem, Tsjechische Republiek

huurder Activa

verhuurbare opp. (m²) 581

gebouwd 2009



VGP PARK PŘEDLICE GEBOUW B

Ústí nad Labem, Tsjechische Republiek

huurder Bohemia Cargo

verhuurbare opp. (m²) 1.502

gebouwd 2009

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING IN DE TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP PARK	LAND OPP. (M ²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (M ²)
VGP PARK HORNÍ POČERNICE	113.446	43.159
VGP PARK TURNOV VESECKO	21.873	13.000
VGP PARK PŘÍŠOVICE	4.856	3.500
VGP PARK MLADÁ BOLESLAV	50.906	24.430
VGP PARK NÝŘANY	59.514	21.814
VGP PARK OLOMOUC	93.933	36.900
VGP PARK HRADEC KRÁLOVÉ	34.772	12.535
VGP PARK LIBEREC	65.558	28.748
VGP PARK TUCHOMĚŘICE	58.701	26.610
VGP PARK HRÁDEK NAD NISOU	88.939	41.581
TOTAAL	592.498	252.277

De hierboven vermelde cijfers zijn inclusief de op dit ogenblik opgestarte gebouwen

Europa

- 1 VGP PARK MALACKY, SLOVAKIJE
- 2 VGP PARK GYŐR, HONGARIJE
- 3 VGP PARK TIMISOARA, ROEMENIĚ
- 4 VGP PARK KEKAVA, LETLAND
- 5 VGP PARK TALLINN, ESTLAND





VGP PARK MALACKY GEBOUW A

Malacky, Slovakije

huurder Benteler Automobiltechnik

verhuurbare opp. (m²) 14.815

gebouwd 2009



VGP PARK GYŐR GEBOUW A

Győr, Hongarije

huurder HL Display, Szemerey Transport, Skiny

verhuurbare opp. (m²) 20.275

gebouwd 2009



VGP PARK TALLINN GEBOUW A

Tallinn, Estland

huurder Humana Sorteerimiskeskus,
Friends Textile, Prime Partner, BDP Eesti,
HAVI Logistics, SELECT NOR

verhuurbare opp. (m²) 26.709

gebouwd 2009

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING BUITEN DE TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP PARK	LAND OPP. (M ²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (M ²)
VGP PARK TALLINN	22.872	12.024
VGP PARK KEKAVA	83.173	34.400
VGP PARK GYŐR	68.501	25.564
VGP PARK MALACKY	188.993	75.600
VGP PARK TIMISOARA	193.208	57.900
TOTAAL	556.747	205.488

FINANCIËEL OVERZICHT VGP NV

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010

INHOUD

FINANCIIEEL OVERZICHT

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING / **64**

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING / **69**

INFORMATIE OVER DE MOEDERMAATSCHAPPIJ / **100**

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS / **102**

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	TOELICHTING	2010	2009
Bruto huuropbrengsten	3.1.	28.573	21.726
Doorgerekende huurlasten	3.2.	6.803	4.829
Door te rekenen huurlasten	3.3.	(6.279)	(4.343)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	3.4.	(1.769)	(2.166)
Netto huurresultaat		27.328	20.046
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	3.10.	22.759	(6.754)
Vastgoedresultaat	3.13.	50.087	13.292
Administratieve kosten	3.5.	(1.891)	(2.431)
Andere opbrengsten	3.6.	716	715
Andere kosten	3.7.	(634)	(569)
Operationeel resultaat		48.278	11.007
Financiële opbrengsten	3.8.	393	993
Financiële kosten	3.8.	(14.240)	(11.369)
Financieel resultaat		(13.847)	(10.376)
Resultaat vóór belastingen		34.431	631
Belastingen	3.9.	(8.029)	545
Netto resultaat		26.402	1.176

RESULTAAT PER AANDEEL	TOELICHTING	2010	2009
Gewone netto resultaat per aandeel (in €)	3.10.	1,42	0,06
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in €)	3.10.	1,42	0,06

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

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	2010	2009
Netto resultaat	26.402	1.176
Andere elementen van het resultaat		
Kasstroomafdekkingen	(545)	(1.840)
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat	104	350
Andere elementen van het resultaat na belastingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop		
Kasstroomafdekkingen – groepen activa aangehouden voor verkoop	426	—
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat	(81)	—
Andere elementen van het resultaat na belastingen (opgenomen in het eigen vermogen)	(96)	(1.490)
Volledig perioderesultaat	26.306	(314)
Toerekenbaar aan:		
de Groep	26.306	(314)
Minderheidsbelangen van derden	—	—

GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010

ACTIVA (in duizend €)	TOELICHTING	2010	2009
Immateriële activa	3.14.	62	64
Vastgoedbeleggingen	3.11.	171.309	426.010
Projectontwikkelingen	3.12.	15.673	2.095
Andere materiële vaste activa	3.14.	196	338
Uitgestelde belastingvorderingen	3.9.	1.013	2.379
Totaal vaste activa		188.253	430.886
Handels- en andere vorderingen	3.15.	3.701	4.533
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.16.	5.341	4.327
Groepen activa aangehouden voor verkoop	3.23.	299.942	—
Totaal vlottende activa		308.984	8.860
TOTAAL ACTIVA		497.237	439.746
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)	TOELICHTING	2010	2009
Kapitaal	3.17.	62.251	62.251
Overgedragen resultaten		119.431	98.233
Overige reserves	3.18.	(5.340)	(5.244)
Eigen vermogen		176.342	155.240
Langlopende financiële schulden	3.19.	120.180	235.922
Andere langlopende financiële schulden	3.20.	758	10.243
Andere langlopende verplichtingen	3.21.	1.104	3.396
Uitgestelde belastingverplichtingen	3.9.	8.309	21.866
Totaal langlopende verplichtingen		130.351	271.427
Kortlopende financiële schulden	3.19.	4.820	5.450
Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.20.	—	272
Handels- en andere kortlopende schulden	3.22.	10.074	7.357
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	3.23.	175.650	—
Totaal kortlopende verplichtingen		190.544	13.079
Totaal verplichtingen		320.895	284.506
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		497.237	439.746

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

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	AANDELEN KAPITAAL	RESERVES	OVERIGE RESERVES		TOTAAL EIGEN VERMOGEN
			UITGIFTE- PREMIE	AFDEKKINGS- RESERVE	
Saldo per 1 januari 2009	62.251	97.057	69	(3.823)	155.555
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	(1.490)	(1.490)
Resultaat over het boekjaar 2009	—	1.176	—	—	1.176
Volledig perioderesultaat	—	1.176	—	(1.490)	(314)
Saldo per 31 december 2009	62.251	98.233	69	(5.313)	155.240
Saldo per 1 januari 2010	62.251	98.233	69	(5.313)	155.240
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	(96)	(96)
Resultaat over het boekjaar 2010	—	26.402	—	—	26.402
Volledig perioderesultaat	—	26.402	—	(96)	26.306
Dividenden	—	(5.204)	—	—	(5.204)
Saldo per 31 december 2010	62.251	119.431	69	(5.409)	176.342

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	2010	2009
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	34.431	631
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	180	257
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	(22.759)	6.754
Niet-gerealiseerde winst / (verlies) op financiële instrumenten	(506)	(4.283)
Netto betaalde rente	15.849	14.259
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	27.195	17.618
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(2.362)	6.490
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	4.716	(21.120)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	29.549	2.988
Netto betaalde rente	(15.849)	(14.259)
Betaalde winstbelastingen	(234)	27
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	13.466	(11.244)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(30.791)	(40.680)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	(30.791)	(40.680)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde brutodividenden	(5.203)	—
Netto opbrengsten verbonden aan de uitgifte van aandelen	—	—
Opname van leningen	37.479	58.449
Terugbetalingen van leningen	(12.396)	(6.497)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.880	51.952
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	(1.573)	—
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	982	28
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	4.327	4.289
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	32	10
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	5.341	4.327
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	982	28

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van dit overzicht.

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010

1 / OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE BELEIDSLIJNEN

1.1 / VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING

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

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

VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming bevat deze van de onderneming en haar dochtervennootschappen (samen verder de "Groep" genoemd). De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 26 april 2011. De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Deze bevatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties, zoals gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en de interpretaties gepubliceerd door het International Financial Interpretations Committee van het IASB, voor zover ze van toepassing zijn voor de Groep en voor zover ze toepasbaar zijn vanaf 1 januari 2010.

NIEUWE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES VAN TOEPASSING IN 2010

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in 2010:

— IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* (toepasbaar voor bedrijfscombinaties met overnamedatum op of na het begin van

het eerste boekjaar boekjaren vanaf 1 juli 2009). Deze standaard vervangt IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* zoals uitgegeven in 2004.

- Verbeteringen aan IFRS (2008-2009) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Bijkomende vrijstellingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010)
- Aanpassing van IFRS 2 *Op aandelen gebaseerde betalingen* (aanpassingen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010)
- Aanpassing van IAS 27 *De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening* (aanpassingen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009). Deze standaard in een aanpassing van IAS 27 *De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening* (herzien in 2003).
- Aanpassing van IAS 39 *Financiële Instrumenten: Opname en waardering – Instrumenten die in aanmerking komen voor afdekking* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009).
- IFRIC 12 *Dienstverlening uit hoofde van concessieovereenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2009)
- IFRIC 15 *Overeenkomsten voor de constructie van vastgoed* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010)
- IFRIC 16 *Afdekking van investeringen in buitenlandse activiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009)
- IFRIC 17 *Uitkering van activa in natura aan eigenaars* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 november 2009)
- IFRIC 18 *Overdracht van activa van klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 november 2009)

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

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES UITGEGEVEN, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING IN 2010

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2009, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening.

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2010) (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Vrijstellingen op IFRS 7* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2010)

- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van de vaste overgangsdata voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011)
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Niet langer opnemen in de balans* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Inbaarheid van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2012)
- Aanpassing van IAS 24 *Informatieverschaffing over verbonden partijen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011). Deze standaard vervangt IAS 24 *Informatieverschaffing over verbonden partijen* zoals uitgegeven in 2003.
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: Presentatie – Classificatie van claimemissies* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2010)
- IFRIC 19 *Aflossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2010)
- Aanpassing van IFRIC 14 *IAS 19 – Beperking van activa uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen, minimale financieringsverplichtingen en hun interactie – Vooruitbetalingen van een minimale financieringsverplichting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011)

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

1.2 / ALGEMENE PRINCIPES

BASIS VOOR DE OPMAAK

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen. De cijfers worden voorgesteld in duizend euro (duizend €), tenzij anders vermeld. Kleine afrondingsverschillen kunnen voorkomen.

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

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

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

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

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

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

VREEMDE VALUTA

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

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

De volgende wisselkoersen werden gebruikt gedurende het boekjaar:

DATUM	TSJECHISCHE REPUBLIEK	SLOTKOERS
31 december 2010	CZK/EUR	25,0600
31 december 2009	CZK/EUR	26,4650

DATUM	ESTLAND	SLOTKOERS
31 december 2010	EEK/EUR	15,6466
31 december 2009	EEK/EUR	15,6466

DATUM	ROEMENIË	SLOTKOERS
31 december 2010	RON/EUR	4,2848
31 december 2009	RON/EUR	4,2282

DATUM	LETLAND	SLOTKOERS
31 december 2010	LVL/EUR	0,702804
31 december 2009	LVL/EUR	0,702804

DATUM	HONGARIJE	SLOTKOERS
31 december 2010	HUF/EUR	278,7500
31 december 2009	HUF/EUR	270,8400

GEBRUIK VAN SCHATTINGEN EN BEOORDELINGEN

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

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

De belangrijkste bron van schatting zijn de waarderingen van de vastgoedportefeuille door de onafhankelijke vastgoedexperts. De grootste onzekerheid in deze schattingen is op dit ogenblik de afwezigheid van vergelijkbare vastgoedtransacties in de markten waarin VGP actief is. Met de beperkte liquiditeit en de verminderde investeringstransactievolumes in de huidige vastgoedmarkten is het bijzonder moeilijk om op toekomstige waarderingstrends te anticiperen. Vele transacties die plaatsvinden worden gedreven vanuit een oogpunt van de verkoper die in een situatie verkeerd waardoor deze laatste verplicht is om te verkopen of vanuit een oogpunt van een koper die alleen vastgoed wenst te kopen met een substantiële korting. Dit klimaat van onzekerheid geeft aanleiding tot een grotere volatiliteit van de vastgoedprijzen. Bijgevolg is er een minder grote zekerheid omtrent de vastgoedwaarderingen met het gevolg dat de marktwaarden in de huidige marktomstandigheden snel kunnen veranderen. De schattingen gemaakt door de vastgoedexperts zijn grotendeels getemperd door het feit dat de vennootschap een transactie heeft afgesloten om een belang van 80% in VGP CZ I a.s. te verkopen waarbij er een marktprijsreferentie werd gecreëerd voor de waardering van semi-industrieel vastgoed gelegen in en rond Praag (Tsjechië). Een ander bron van schatting zijn de schattingen gemaakt mbt de reële waarde van de financiële afgeleide instrumenten.

Per 31 december 2010, zijn er geen andere belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden op balansdatum, die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

VASTE ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP EN BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

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

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

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

1.3 / BALANSRUBRIEKEN

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen, met inbegrip van terreinen aangehouden voor ontwikkeling, worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Een externe onafhankelijke waarderingdeskundige met erkende beroepskwalificaties en die beschikt over de ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging, bepaalt de waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde; dit is de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen terzake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

Terreinen waarover de Groep volledige eigendom beschikt en waarop de Groep voldeedige eigendom te bouwen (zogenaamd "ontwikkelingsland") wordt onmiddellijk geclassificeerd als vastgoedbelegging en bijgevolg gewaardeerd tegen reële waarde.

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

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

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

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

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

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

PROJECTONTWIKKELINGEN

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

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

ACTIVERING VAN FINANCIERINGSKOSTEN

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

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Activa aangehouden voor eigen gebruik

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

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

Kosten na eerste opname

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

Afschrijving

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

De verwachte gebruiksduren zijn als volgt:

ACTIVA	2010	2009
Motorvoertuigen	4 jaar	4 jaar
Andere uitrusting	4-6 jaar	4-6 jaar

De restwaarde, indien materieel, wordt jaarlijks herzien.

HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN

Handelsvorderingen dragen geen rente en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, verminderd met een voorziening voor dubieuze debiteuren.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

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

RENTEDRAGENDE LENINGEN

Rentedragende leningen worden initieel opgenomen tegen de reële waarde verminderd met de toerekenbare transactiekosten. Daarna worden de rentedragende leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk verschil tussen de kostprijs en de inkoopwaarde wordt opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rente.

De Groep classificeert als kortlopend elk onderdeel van de langlopende leningen dat binnen het jaar na de balansdatum wordt afgewikkeld.

HANDELS- EN ANDERE SCHULDEN

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

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

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

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

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING OP ANDERE MATERIËLE EN IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

TERUGBOEKING VAN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN

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

VOORZIENINGEN

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

1.4 / RUBRIEKEN UIT DE RESULTATENREKENING

HUROPBRENGSTEN

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

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

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone langdurige huurovereenkomsten waarbij de verplichtingen van de verhuurder onder deze

huurovereenkomsten in essentie gelijk zijn aan deze in andere huurovereenkomsten, zoals het tijdig volledig beschikbaar stellen van de verhuurbare oppervlakte tijdens de duurtijd van de huurovereenkomst. De huurovereenkomsten worden in het algemeen afgesloten voor een periode van 5-10 jaar (eerste vervaldagoptie) en houden meestal een automatische verlengingsclausule in. De huurovereenkomst kan niet opgezegd worden voor de eerste vervaldag.

belastingvorderingen worden verlaagd in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn.

KOSTEN

Door te rekenen huurlasten en operationele kosten verbonden aan vastgoed

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

Huurovereenkomsten als huurder

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

Financieel resultaat

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

BELASTINGEN

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

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

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

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

2 / GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

de meerderheid van de activa zich in de Tsjechische Republiek bevindt werd er een onderscheid gemaakt tussen de Tsjechische Republiek en de andere landen ("Andere landen"). De segment activa bevatten alle elementen die rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het segment alsook die elementen die rederlijkerwijs kunnen toegewezen worden aan een segment. (financiële activa en belastingvorderingen

maken hierdoor deel uit van de segment activa). De niet-toegewezen bedragen bevatten de kosten die betrekking hebben op de centrale groepsdiensten. Huurinkomsten worden gegenereerd door de verhuur van semi-industrieel vastgoed (96,9%) en kantoren (3,1%). Er is geen risicoconcentratie voor wat betreft de huurbijdrage door één enkele huurder.

WINST- EN VERLIESREKENING

In duizend €

	TSJECHISCHE REPUBLIEK		
	2010	2009	
Bruto huuropbrengsten	26.835	21.477	
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	515	485	
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.655)	(1.987)	
Netto huurresultaat	25.695	19.975	
Andere opbrengsten / (kosten) incl admin. kosten	(457)	(560)	
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	25.238	19.415	
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	22.514	(5.398)	
Operationeel resultaat (na resultaat op portefeuille)	47.752	14.017	
Financieel resultaat	—	—	
Belastingen	—	—	
Netto resultaat	—	—	

BALANCE SHEET

In duizend €

	TSJECHISCHE REPUBLIEK		
	2010	2009	
Activa			
Vastgoedbeleggingen	119.289	378.633	
Projectontwikkelingen	14.523	1.271	
Andere activa (incl uitgestelde belastingvorderingen)	5.741	6.406	
Groepen activa aangehouden voor verkoop	299.942	—	
Totaal activa	439.494	386.310	
Eigen vermogen en verplichtingen			
Eigen vermogen	—	—	
Totaal verplichtingen	—	—	
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	—	—	

	ANDERE LANDEN		NIET-TOEGEWENZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	1.738	249	—	—	28.573	21.726
	9	1	—	—	524	486
	(114)	(179)	—	—	(1.769)	(2.166)
	1.633	71	—	—	27.328	20.046
	(305)	(430)	(1.048)	(1.295)	(1.810)	(2.285)
	1.328	(359)	(1.048)	(1.295)	25.518	17.761
	245	(1.356)	—	—	22.759	(6.754)
	1.573	(1.715)	(1.048)	(1.295)	48.277	11.007
	—	—	(13.847)	(10.376)	(13.847)	(10.376)
	—	—	(8.028)	545	(8.028)	545
	—	—	26.402	1.176	26.402	1.176

	ANDERE LANDEN		NIET-TOEGEWENZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	52.020	47.377	—	—	171.309	426.010
	1.150	824	—	—	15.673	2.095
	4.572	5.235	—	—	10.313	11.641
	—	—	—	—	299.942	—
	57.742	53.436	—	—	497.237	439.746
	—	—	176.342	155.240	176.342	155.240
	—	—	145.245	284.506	145.245	284.506
	—	—	175.650	—	175.650	—
	—	—	497.237	439.746	497.237	439.746

3 / ONDERSTEUNENDE TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

3.1 / BRUTO HUUROPBRENGSTEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	27.839	21.308
Huurindexering en kortingen	734	418
Totaal	28.573	21.726

De Groep verhuurt zijn vastgoedbeleggingen via operationele huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten hebben in het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten bedroeg per 31 december 2010 5,81 jaar

3.2 / DOORGEREKENDE HUURLASTEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Doorrekening van kosten gedragen door eigenaar	6.082	4.337
Administratieve vergoedingen	721	492
Totaal	6.803	4.829

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

3.3 / DOOR TE REKENEN HUURLASTEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Energie	(3.761)	(3.041)
Herstelling, onderhoud en schoonmaak	(133)	(164)
Onroerende voorheffing	(338)	(126)
Andere	(2.047)	(1.012)
Totaal	(6.279)	(4.343)

3.4 / OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Erelonen (advocaten, makelaars en andere)	(1.334)	(1.318)
Andere	(435)	(848)
Totaal	(1.769)	(2.166)

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

3.5 / ADMINISTRATIEVE KOSTEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Audit, juridische en andere dienstverleners	(955)	(977)
Lonen, management vergoedingen en andere kosten	(756)	(1.197)
Afschrijvingen	(180)	(257)
Totaal	(1.891)	(2.431)

3.6 / ANDERE OPBRENGSTEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Operationeel resultaat van engineering activiteiten	706	339
Andere operationele opbrengsten	10	376
Totaal	716	715

3.7 / ANDERE KOSTEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Marketing kosten	(589)	(438)
Andere operationele kosten	(45)	(131)
Totaal	(634)	(569)

3.8 / FINANCIËEL RESULTAAT

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Bancaire renteopbrengsten	29	9
Andere renteopbrengsten	17	98
Netto wisselkoerswinsten	—	886
Niet-gerealiseerde winsten op afgeleide financiële instrumenten	347	—
Financiële opbrengsten	393	993
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(5.370)	(5.139)
Bancaire rentekosten – Afdekkingsderivaten	(3.543)	(2.635)
Bancaire rentekosten – Niet-afdekkingsderivaten	(1.560)	(1.222)
Rente betaald aan verbonden partijen	(5.119)	(4.813)
Rente geactiveerd bij projectontwikkelingen	1.879	3.902
Andere rentekosten	(303)	(557)
Niet-gerealiseerde verliezen op afgeleide financiële instrumenten	—	(905)
Netto wisselkoersverliezen	(224)	—
Financiële kosten	(14.240)	(11.369)
Financieel resultaat	(13.847)	(10.376)

3.9 / BELASTINGEN

3.9.1 / BELASTINGKOST OPGENOMEN IN DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

In duizend €	2010	2009
Actuele belastingen	(234)	26
Uitgestelde belastingen	(7.795)	519
Totaal	(8.029)	545

3.9.2 / AANSLUITING VAN DE EFFECTIEVE BELASTINGVOET

In duizend €		2010		2009
Resultaat voor belastingen		34.430		631
Belasting aan de lokale belastingvoet	19,0%	(6.542)	19,0%	(120)
Verschil in belastingvoet niet-CZ bedrijven		(865)		(48)
Verworpen uitgaven		(1.537)		(85)
Niet-uitgedrukte uitgestelde belastingvorderingen		1.146		656
Andere		(229)		142
Totaal	23,3%	(8.029)	-86,5%	545

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

De fiscaal overgedragen verliezen vervallen als volgt:

In duizend €	< 1 JAAR	2-5 JAAR	>5 JAAR
Overgedragen fiscale verliezen	1.672	38.884	1.954

3.9.3 / UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN EN -VERPLICHTINGEN

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

In duizend €	ACTIVA		PASSIVA		NETTO	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Vaste activa	22.470	21.635	(54.798)	(47.431)	(32.328)	(25.796)
IFRS hedge accounting	1.269	1.290	—	—	1.269	1.290
Overgedragen fiscale verliezen	7.083	7.464	—	—	7.083	7.464
Geactiveerde rente	—	—	(2.635)	(2.192)	(2.635)	(2.192)
Geactiveerde kosten	—	—	(155)	(156)	(155)	(156)
Andere	—	—	(526)	(97)	(526)	(97)
Belastingvorderingen / (verplichtingen)	30.822	30.389	(58.114)	(49.876)	(27.292)	(19.487)
Compensering vorderingen en verplichtingen	(28.809)	(28.010)	28.809	28.010	—	—
Netto belastingvorderingen / (verplichtingen)	1.013	2.379	(28.305)	(21.866)	(27.292)	(19.487)

Totaal uitgestelde belastingen erkend in het eigen vermogen bedragen € 1.269k; een totaal bedrag van € 226k aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

3.10 / WINST PER AANDEEL

<i>In aantal</i>	2010	2009
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	18.583.050	18.583.050
Verwatering	—	—
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	18.583.050	18.583.050

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	26.402	1.176
Winst per aandeel (in €) - basis	1,42	0,06
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	1,42	0,06

3.11 / VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Saldo per 1 januari	426.010	351.886
Investeringsuitgaven	4.820	8.152
Geactiveerde rente	1.050	1.729
Aankopen	—	—
Overdracht van projectontwikkelingen	25.273	86.881
Stijging / (daling) van de reële waarde	7.310	(22.638)
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(293.154)	
Saldo op 31 december	171.309	426.010

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 waarderingdeskundige, Jones Lang LaSalle.

Per 31 december 2010 waren de meeste vastgoedbeleggingen gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep (zie toelichting 3.19.).

3.12 / PROJECTONTWIKKELINGEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Saldo per 1 januari	2.095	42.141
Investeringsuitgaven	24.059	28.778
Geactiveerde rente	829	2.173
Aankopen	—	—
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	(25.273)	(86.681)
Stijging / (daling) van de reële waarde	15.449	15.884
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(1.486)	—
Saldo per 31 december	15.673	2.095

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

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Vastgoedbeleggingen	(942)	(6.909)
Projectontwikkelingen	14.712	155
Groepen activa aangehouden voor verkoop	8.989	—
Totaal	22.759	(6.754)

De totale portefeuille (exclusief het ontwikkelingsland) werd op 31 december 2010 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 8,35% toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatierentevoet zou een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 5,5 miljoen met zich meebrengen.

3.14 / IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE VASTE ACTIVA

<i>In duizend €</i>	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		MATERIËLE VASTE ACTIVA	
	2010	2009	2010	2009
Op 1 januari	64	10	338	409
Aanschaffingen van het boekjaar				
Informaticasoftware	10	57	—	—
Installaties, machines en uitrusting	—	—	20	99
Meubilair en kantoormaterieel	—	—	—	19
Wagens	—	—	(47)	—
Andere	13	—	10	4
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	(97)	—
	23	57	(114)	122
Afschrijvingen van het boekjaar				
Informaticasoftware	(23)	(3)	—	—
Installaties, machines en uitrusting	—	—	(17)	(21)
Meubilair en kantoormaterieel	—	—	(5)	(11)
Wagens	—	—	(12)	(142)
Andere	(2)	—	(11)	(19)
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	17	—
	(25)	(3)	(28)	(193)
Per 31 december	62	64	196	338

3.15 / HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Handelsvorderingen	2.667	1.501
Te ontvangen BTW	1.409	616
Overlopende rekeningen (actief)	3.188	2.340
Andere vorderingen	85	76
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(3.648)	—
Totaal	3.701	4.533

3.16 / GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

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

3.17 / KAPITAAL

		MUTATIE VAN HET KAPITAAL	TOTAAL UITSTAANDE KAPITAAL VAN DE TRANSACTIE	AANTAL UITGEGEVEN AANDELEN	TOTAAL AANTAL AANDELEN
		<i>(in duizend €)</i>	<i>(in duizend €)</i>	<i>(in eenheden)</i>	<i>(in eenheden)</i>
01.01.2006	Cumulatief aandelenkapitaal van alle Tsjechische ondernemingen	10.969	10.969	—	—
06.02.2007	Inbreng van VGP NV	100	11.069	100	100
05.11.2007	Aandelensplitsing	—	11.069	7.090.400	7.090.500
11.12.2007	Inbreng in natura van de Tsjechische ondernemingen	120.620	131.689	7.909.500	15.000.000
11.12.2007	Kapitaalsverhoging IPO	50.000	181.689	3.278.688	18.278.688
28.12.2007	Uitoefening van de overtoewijzingsoptie - IPO	4.642	186.331	304.362	18.583.050
31.12.2007	Eliminatie kapitaalsverhoging – inbreng in natura	(120.620)	65.711	—	18.583.050
31.12.2007	Uitgiftekosten kapitaalsverhoging	(3.460)	62.251	—	18.583.050

3.18 / ANDERE RESERVES

NETTOBOEKWAARDE

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Uitgiftepremie	69	69
Afdekkingsreserve	(5.409)	(5.313)
Totaal	(5.340)	(5.244)

AFDEKKINGSRESERVE

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Op 1 januari	(5.313)	(3.823)
Veranderingen in reële waarde van kasstroomafdekkingen		
Interest rate swaps	(3.662)	(4.475)
Overdrachten naar de winst- en verliesrekening		
Interest rate swaps	(3.543)	2.635
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat	23	350
Per 31 december	(5.409)	(5.313)

3.19 / KORTLOPENDE- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Leningen van verbonden partijen VM Invest NV	71.803	73.087
Langlopende bankleningen	185.249	162.035
Kortlopende bankleningen	9.416	6.250
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(141.468)	—
Totaal	125.000	241.372

De rentedragende schulden zijn betaalbaar als volgt:

VERVALDAG <i>In duizend €</i>	2010		
	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Leningen toegekend door VM Invest NV	—	71.803	—
Langlopende bankleningen	9.416	184.649	600
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(4.596)	(136.872)	—
Totaal	4.820	119.580	600

VERVALDAG <i>In duizend €</i>	2009		
	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
Leningen toegekend door VM Invest NV	—	73.087	—
Langlopende bankleningen	5.450	162.035	800
Totaal	5.450	235.122	800

GEWAARBORGDE BANKLENINGEN

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

2010 In duizend €	KREDIET- FACILITEIT	VERVALDATUM FACILITEIT	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
KBC Bank / CSOB/ CA	141.468	30-Jun-13	141.468	4.596	136.872	—
UniCredit Bank/LBBW	65.224	31-Dec-14	43.779	1.291	42.488	—
Tatra Banka	3.000	31-Dec-11	3.000	3.000	—	—
Tatra Banka	1.600	31-Dec-18	1.600	200	800	600
Swedbank	4.818	12-May-13	4.818	329	4.489	—
Totaal	216.110		194.665	9.416	184.649	600

2009 In duizend €	KREDIET- FACILITEIT	VERVALDATUM FACILITEIT	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
KBC Bank / CSOB/ CA	126.130	30-Jun-12	126.130	4.121	122.009	—
UniCredit Bank/LBBW	66.100	31-Dec-14	37.546	912	36.634	—
Tatra Banka	3.400	31-Dec-11	3.400	400	3.000	—
Tatra Banka	1.800	31-Dec-18	1.800	200	800	800
Totaal	197.430		168.876	5.633	162.443	800

Om de verplichtingen van deze overeenkomsten te waarborgen, creëerde de Groep:

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

Per 31 december 2010 werd voor een totaal bedrag van € 263.122k hypothecaire overeenkomsten betreffende de Tsjechische activa verleend aan de bank, tegenover € 231.160k per 31 december 2009.

INTEREST RATE SWAPS

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

Voor meer informatie aangaande de financiële instrumenten verwijzen we naar toelichting 3.24.

GEBEURTENISSEN VAN WANBETALING EN SCHENDING MET BETREKKING TOT AANGEGANE LENINGEN

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

- Loan to cost ratio voor ontwikkelingsleningen tussen 50% - 75% van de investeringskost;
- Loan to value ratio voor de investeringsleningen gelijk of minder dan 65%;
- Geconsolideerde schuld / eigen vermogen gelijk of minder dan 2,0;
- Debt service cover ratio gelijk of hoger dan 1,2;
- Interest cover ratio gelijk of hoger dan 1,2. Voor bepaalde kredietovereenkomsten varieert deze ratio over de looptijd van het krediet tussen 1,2 en 1,3;
- Voorverhuur vereiste van 35% tot 70%.

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

- Loan to cost ratio wordt berekend voor een bepaald project door de totale uitstaande leningen te delen door de totale investeringskost van het project;

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

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

3.20 / ANDERE FINANCIËLE SCHULDEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Reële waarde van interest rate swaps – in het kader van kasstroomafdekkingen	6.677	6.791
Reële waarde van interest rate swaps – aangehouden voor handelsdoeleinden	3.106	3.452
Reële waarde van termijnwisselcontracten	—	272
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(9.025)	—
Totaal	758	10.515
Langlopend	9.783	10.243
Kortlopend	—	272
Reële waarde van interest rate swaps – mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(9.025)	—
Totaal	758	10.515

3.21 / ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Deposito's	2.482	1.779
Ingehouden bedragen	1.158	1.584
Andere langlopende verplichtingen	23	33
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(2.559)	—
Totaal	1.104	3.396

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

3.22 / HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Handelsschulden	9.016	4.493
Ingehouden bedragen	1.179	1.069
Overlopende rekeningen (passief)	663	297
Andere schulden	1.816	1.498
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(2.600)	—
Totaal	10.074	7.357

3.23 / ACTIVA GECLASSIFICEERD ALS AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP EN VERPLICHTINGEN VERBONDEN MET DEZE ACTIVA

De groepen activa aangehouden voor verkoop vertegenwoordigen een belangrijk element in de vergelijkbare cijfers opgenomen in dit jaarverslag.

Op 2 december 2010 bereikte VGP een akkoord om een belang van 80% in VGP CZ I a.s., te verkopen aan European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO), een vastgoedfonds dat gezamenlijk beheerd wordt door AEW Europe en Tristan Capital Partners en waarbij EPISO de rol van nieuwe kapitaalspartner zal opnemen voor 6 VGP Parken voornamelijk gelegen in de Praagse regio. De verkoop werd verwezenlijkt op 16 maart 2011.

Hierdoor werden de activa van VGP CZ I a.s. geherclassificeerd als groepen activa aangehouden voor verkoop.

Het netto actief van VGP CZ I a.s. kan als volgt samengevat worden:

<i>In duizend €</i>	2010
Vastgoedbeleggingen	293.156
Projectontwikkelingen	1.486
Andere materiële vaste activa	80
Uitgestelde belastingvorderingen	—
Handels- en andere vorderingen	3.647
Geldmiddelen en kasequivalenten	1.573
Groepen activa aangehouden voor verkoop	299.942
Langlopende financiële schulden	(136.872)
Andere langlopende financiële schulden	(9.025)
Andere langlopende verplichtingen	(2.559)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(19.998)
Kortlopende financiële schulden	(4.596)
Handels- en andere kortlopende schulden	(2.600)
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(175.650)
Totaa netto actief	124.292

3.24 / FINANCIËLE INSTRUMENTEN

3.24.1 / VOORWAARDEN EN RISICOBEEHER

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

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

Sommige van deze risicobeheerstrategieën omvatten het gebruik van afgeleide financiële instrumenten die voornamelijk uit financiële termijnwisselcontracten en interest rate swaps bestaan.

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN <i>In duizend €</i>	2010			2009		
	< 1 JAAR	1-5 JAAR	> 5 JAAR	< 1 JAAR	1-5 JAAR	> 5 JAAR
Vreemde valuta						
Termijnwisselcontracten	—	—	—	11.336	—	—
Rentevoeten						
Interest rate swaps	—	146.067	—	—	141.457	—

We verwijzen eveneens naar toelichting 3.24.3.

3.24.2 / WISSELKOERSRISICO'S

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

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

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

<i>In duizend €</i>	2010				
	CZK	EEK	HUF	RON	LVL
Handels- en andere vorderingen	68.397	—	1.272	651	71
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	(307.694)	—	(3.132)	(78)	(2)
Bruto balanspositie	(239.297)	—	(1.860)	573	69
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—	—
Netto positie	(239.297)	—	(1.860)	573	69

Op 1 januari 2011 werd de EEK geconverteerd naar de EUR. Als gevolg werd de EEK niet opgenomen in 2010 cijfers.

In duizend €	2009				
	CZK	EEK	HUF	RON	LVL
Handels- en andere vorderingen	37.469	183	4.351	461	66
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	(211.416)	(69)	(1.256)	—	(138)
Bruto balanspositie	(173.947)	114	3.095	461	(72)
Termijnwisselcontracten	300.000	—	—	—	—
Netto positie	126.053	114	3.095	461	(72)

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	2010	2009
	SLOTKOERS	SLOTKOERS
CZK	25,060000	26,465000
EEK	15,646600	15,646600
RON	4,2848000	4,228200
LVL	0,702804	0,702804
HUF	278,750000	270,840000

SENSITIVITEITSANALYSE

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2010 zou het eigen vermogen en het resultaat hebben verhoogd / (verlaagd) met de bedragen gegeven hieronder. Deze analyse veronderstelt dat alle andere variabelen, en vooral de rentevoeten, constant blijven. De analyse werd op eenzelfde manier gevoerd als in 2009.

IMPACT In duizend €	2010	
	EIGEN VERMOGEN	RESULTAAT
CZK	—	868
EEK	—	—
HUF	—	1
RON	—	(12)
LVL	—	(9)
Totaal	—	848

IMPACT In duizend €	2009	
	EIGEN VERMOGEN	RESULTAAT
CZK	—	(433)
EEK	—	(1)
HUF	—	(1)
RON	—	(10)
LVL	—	9
Totaal	—	(436)

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2010 zou eenzelfde impact gehad hebben als hierboven, maar in de tegengestelde richting voorzover de andere variabelen constant blijven.

3.24.3 / RENTERISICO

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

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

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

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

In duizend € - Nominale bedragen	2010	2009
Financiële verplichtingen		
Vaste rente		
Aandeelhoudersleningen	71.803	73.087
Variabele rente		
Aandeelhoudersleningen	—	—
Bankleningen	194.665	168.876
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(141.468)	—
	53.197	168.876
Afdekken van rentevoeten		
Interest rate swaps		
Aangehouden voor handelsdoeleinden	40.000	40.000
In het kader van kasstroomafdekkingen	106.067	101.457
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(120.000)	—
	26.067	141.457
Financiële verplichtingen na afdekking		
Variabele rente		
Bankleningen	27.130	27.419
Vaste rente		
Aandeelhoudersleningen	71.803	73.087
Bankleningen	26.067	141.457
	98.870	214.544
Vaste rente / totaal financiële verplichtingen	78,3%	88,7%

De aandeelhoudersleningen dragen een vaste rentevoet van 7,00% per jaar.

De effectieve interestvoet van de bankleningen, inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 5,72% voor de periode eindigend op 31 december 2010. De effectieve interestvoet op de totale financiële schuld was 6,08% voor 2010.

SENSITIVITEITSANALYSE VAN DE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Een stijging / daling met 100 basispunten in de rentevoeten van de schulden met vlottende rentevoeten en interest rate swaps op balansdatum, zou geresulteerd hebben in een lager / hoger resultaat vóór belastingen met € 445k, tegenover een lager / hoger resultaat vóór belastingen voor 2009 met € 181 De impact is te wijten aan een verandering van de variabele rente op de bankleningen en interest rate swaps, voor zover de andere variabelen constant blijven.

SENSITIVITEITSANALYSE MBT WIJZIGINGEN IN RENTEVOETEN OP HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Een stijging / daling met 100 basispunten in de rentevoeten van toepassing op de kasstroomafdekkingen op balansdatum, met alle andere variabelen constant, zou geresulteerd hebben in een verbetering / verslechtering van het volledig periode-resultaat met € 121k voor 2010 tegenover een verbetering / verslechtering van het volledig periode-resultaat met € 248k voor 2009.

3.24.4 / KREDIETRISICO

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

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

Op balansdatum waren er geen materiële concentraties van kredietrisico.

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

<i>In duizend €</i>	2010 BOEKWAARDE	2009 BOEKWAARDE
Handels- en andere vorderingen	3.701	4.533
Geldmiddelen en kasequivalenten	5.341	4.327
Totaal	9.042	8.860

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

<i>In duizend €</i>	2010 BOEKWAARDE	2009 BOEKWAARDE
Nog niet vervallen	1.513	694
Vervallen < 30 dagen	841	670
> 30- 60 dagen	131	36
> 60-90 dagen	124	8
> 90 dagen	58	93
Totaal	2.667	1.501

Op balansdatum zijn de openstaande handelsvorderingen verzekerd door huurwaarborgen voor een totaalbedrag van €5.955k, vergeleken met € 3.733k per 31 december 2009.

Gedurende het jaar werd voor een totaal bedrag van € 59k waardeverminderingen opgenomen:

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Bruto bedrag handelsvorderingen	3.486	2.261
Waardevermindering op handelsvorderingen	(819)	(760)
Netto boekwaarde handelsvorderingen	2.667	1.501

De waardevermindering op handelsvorderingen betreffen uitstaande handelsvorderingen > 90 dagen

3.24.5 / LIQUIDITEITSRISICO

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

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

In duizend €	2010					
	BOEKWAARDE	CONTRACTUELE KASSTROMEN	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
Niet-financiële verplichtingen						
Te betalen kosten	663	(663)	(663)	—	—	—
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(363)	363	363	—	—	—
Financiële verplichtingen						
Tegen geamortiseerde kostprijs						
Financiële verplichtingen	12.011	(12.011)	(12.011)	—	—	—
Aandeelhoudersleningen	71.803	(91.908)	(5.026)	(5.026)	(81.855)	—
Gewaarborgde bankleningen	194.665	(232.796)	(26.987)	(25.997)	(178.920)	(892)
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(143.706)	179.242	19.459	19.566	140.218	—
Afdekkingsderivaten						
Rentevoetderivaten	6.677	(8.749)	(3.278)	(3.283)	(2.188)	—
Niet-afdekkingsderivaten						
Rentevoetderivaten	3.106	(3.637)	(1.455)	(1.467)	(715)	—
Wisselkoersderivaten						
Uitstroom	—	—	—	—	—	—
Instroom	—	—	—	—	—	—
Herclassificering als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	(9.025)	10.688	4.275	4.311	2.102	—
	135.831	(159.470)	(25.323)	(11.896)	(121.359)	(892)

In duizend €

	2009					
	BOEKWAARDE	CONTRACTUELE KASSTROMEN	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
Niet-financiële verplichtingen						
Te betalen kosten	297	(297)	(297)	—	—	—
Financiële verplichtingen						
Tegen geamortiseerde kostprijs						
Financiële verplichtingen	7.060	(7.060)	(7.060)	—	—	—
Aandeelhoudersleningen	73.087	(98.667)	(5.116)	(5.116)	(88.435)	—
Gewaarborgde bankleningen	168.876	(182.552)	(9.907)	(12.674)	(159.098)	(873)
Afdeckingsderivaten						
Rentevoetderivaten	6.791	(12.990)	(3.570)	(3.539)	(5.881)	—
Niet-afdeckingsderivaten						
Rentevoetderivaten	3.452	(5.530)	(1.583)	(1.579)	(2.368)	—
Wisselkoersderivaten						
Uitstroom	272	(11.424)	(11.424)	—	—	—
Instroom	—	11.336	11.336	—	—	—
	259.835	(307.184)	(27.621)	(22.908)	(255.782)	(873)

3.24.6 / BEHEER VAN HET KAPITAAL

VGP is continu bezig met het optimaliseren van haar kapitaalstructuur met het oog om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijk de gewenste flexibiliteit te behouden om haar groei te ondersteunen. De Groep heeft als doelstelling om een maximale schuldgraad ratio van netto schuld / eigen vermogen van 2:1 aan te houden. Op het einde van 2010 bedroeg deze ratio (inclusief groepen activa aangehouden voor verkoop) 1,51 (1,53 voor 2009).

3.24.7 / REËLE WAARDE

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief zou kunnen worden verhandeld of een verplichting zou kunnen worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. De reële waarden van financiële activa en verplichtingen worden hieronder gedetailleerd samen met hun respectievelijke boekwaarde, zoals ze in de balans voorkomen:

In duizend €	2010			
	BOEKWAARDE	IN OVEREENSTEMMING MET IAS 39		REËLE WAARDE
		REËLE WAARDE ERKEND IN HET EIGEN VERMOGEN	REËLE WAARDE OPGENOMEN IN HET RESULTAAT	
Financiële activa				
Leningen en vorderingen				
Handels- en andere vorderingen	7.349	—	—	7.349
Geldmiddelen en kasequivalenten	6.914	—	—	6.914
Vorderingen op lange termijn	—	—	—	—
Derivaten financiële activa				
Met afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Zonder afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	(5.221)	—	—	(5.221)
Financiële verplichtingen				
Tegen geamortiseerde kostprijs				
Financiële verplichtingen	(12.011)	—	—	(12.011)
Aandeelhoudersleningen	(71.803)	—	—	(73.974)
Gewaarborgde bankleningen	(194.665)	—	—	(194.665)
Derivaten financiële verplichtingen				
Met afdekkingsrelatie	(6.677)	(6.677)	—	(6.677)
Zonder afdekkingsrelatie	(3.106)	—	(3.106)	(3.106)
Herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop	150.493	5.919	3.106	150.493
	(128.727)	(758)	—	(130.898)

In duizend €	2009			
	BOEKWAARDE	IN OVEREENSTEMMING MET IAS 39		REËLE WAARDE
		REËLE WAARDE ERKEND IN HET EIGEN VERMOGEN	REËLE WAARDE OPGENOMEN IN HET RESULTAAT	
Financiële activa				
Leningen en vorderingen				
Handels- en andere vorderingen	4.533	—	—	4.533
Geldmiddelen en kasequivalenten	4.327	—	—	4.327
Vorderingen op lange termijn	—	—	—	—
Derivaten financiële activa	—	—	—	—
Met afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Zonder afdekkingsrelatie	—	—	—	—
Financiële verplichtingen				
Tegen geamortiseerde kostprijs				
Financiële verplichtingen	(7.060)	—	—	(7.060)
Aandeelhoudersleningen	(73.087)	—	—	(75.256)
Gewaarborgde bankleningen	(168.876)	—	—	(168.876)
Derivaten financiële verplichtingen				
Met afdekkingsrelatie	(6.791)	(6.791)	—	(6.791)
Zonder afdekkingsrelatie	(3.724)	—	(3.724)	(3.724)
	(250.678)	(6.791)	(3.724)	(252.847)

De totale winst / (verlies) op niet-afdekkingsderivaten bedroeg € 618k in 2010 (€ 3.348k in 2009). Er waren geen winsten / (verliezen) op niet-financiële activa en verplichtingen en financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

De financiële en niet-financiële activa werden in onderpand gegeven ten voordele van de financiële instellingen van VGP voor een bedrag van € 4.161k (exclusief de groepen activa aangehouden voor verkoop) in 2010 (€ 2.193k in 2009).

GRONDSLAG VOOR DE VASTSTELLING VAN DE REËLE WAARDEN

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

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

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

HIËRARCHISCHE CLASSIFICATIE REËLE WAARDE

Op 31 december 2010 hield de groep de volgende financiële instrumenten aan gewaardeerd tegen reële waarde:

In duizend €	31-DEC-10	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Passiva gewaardeerd aan reële waarde				
Financiële passiva aan marktwaarde door winst of verlies	—	—	—	—
Interest rate swaps – niet afgedekt	3.106	—	3.106	—
Wisselkoerscontracten – niet afgedekt	—	—	—	—
Financiële passiva aan marktwaarde door eigen vermogen				
Interest rate swaps – afgedekt	6.677	—	6.677	—

In duizend €	31-DEC-09	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Passiva gewaardeerd aan reële waarde				
Financiële passiva aan marktwaarde door winst of verlies	—	—	—	—
Interest rate swaps – niet afgedekt	3.452	—	3.452	—
Wisselkoerscontracten – niet afgedekt	272	—	272	—
Financiële passiva aan marktwaarde door eigen vermogen				
Interest rate swaps – afgedekt	6.791	—	6.791	—

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

Niveau 1: genoteerde (niet aangepaste) prijzen op liquide markten voor identieke activa of passiva;

Niveau 2: andere technieken waarvoor alle input met een significante weerslag op de opgenomen reële waarde hetzij direct, hetzij indirect kan waargenomen worden;

Niveau 3: technieken die gebruikmaken van input met een significante weerslag op de opgenomen reële waarde die niet gebaseerd is op waarneembare marktgegevens.

Voor de verslagperiode die eindigt op 31 december 2010 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.

3.25 / PERSONEEL

Verplichtingen in het kader van personeelsbeloningen

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

Langetermijnbeloningsstructuur

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

VGP MISV is een onafhankelijke onderneming van de VGP groepsondernemingen. Bijgevolg werd de jaarrekening van VGP NV geenszins beïnvloed door de activiteiten en/of het bestaan van VGP MISV.

3.26 / VERBINTENISSEN

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 31 december 2010 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 267.743 m² welke een verbintenis van €15,1 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 0,1 miljoen.

Op het einde van december 2010 had de Groep toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 36,6 miljoen afgesloten (€ 29,2 miljoen per 31 december 2009), waarvan er € 22,7 miljoen betrekking had op groepen activa aangehouden voor verkoop.

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

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Minder dan één jaar	35.705	28.664
Tussen één en vijf jaar	105.432	87.701
Meer dan vijf jaar	71.286	50.442
Correctie voor groepen activa aangehouden voor verkoop	(94.020)	—
Totaal	118.403	166.807

Per 31 december 2010 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaal bedrag van € 16,6 miljoen.

3.27 / VERBONDEN PARTIJEN

3.27.1 / IDENTIFICATIE VAN VERBONDEN PARTIJEN

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

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

3.27.2 / BESTUURDERS EN UITVOEREND MANAGEMENT

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

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Bestuurders	94	87
Uivoerend management	514	562
Totaal	608	649

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

3.27.3 / VERRICHTINGEN MET VERBONDEN PARTIJEN

De Groep identificeerde de volgende verrichtingen met verbonden partijen gedurende 2010 en 2009:

In duizend €		2010	2009
Mr Jan Van Geet	Leningen verstrekt aan de Groep	—	6
	Rente ontvangen van de Groep	—	—
	Leningen verstrekt door de Groep – LT	—	—
	Leningen verstrekt door de Groep – KT	—	—
	Rente betaald aan de Groep	—	—
Mr Jan Procházka	Leningen verstrekt aan de Groep	—	—
	Leningen verstrekt door de Groep – LT	—	—
	Leningen verstrekt door de Groep – KT	4	—
	Rente betaald aan de Groep	—	—
Jan Van Geet s.r.o.	Handelsvorderingen van de Groep	12	21
	Handelsverplichtingen aan de Groep	1	14
	Diensten verleend aan de Groep	403	301
	Diensten verleend door de Groep	51	27
	Leningen verstrekt door de Groep – LT	—	—
	Rente betaald aan de Groep	—	—
VM Invest NV	Leningen verstrekt aan de Groep	71.803	73.087
	Rente ontvangen van de Groep	5.109	4.813

De Groep huurt kantoorgebouwen van Jan van Geet s.r.o. waarvoor het een tienjarig huurcontract afsloot. De maandelijkse huur voor de nieuwe kantoren bedraagt CZK 136k (€ 5k equivalent). Het huurcontract ging van start op 24 oktober 2008. De operationele leasebetalingen zijn betaalbaar als volgt:

In duizend €	2010	2009
Minder dan één jaar	65	62
Tussen één en vijf jaar	260	247
Meer dan vijf jaar	168	221
Totaal	493	530

3.28 / GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 2 december 2010 bereikte VGP een akkoord om een belang van 80% in VGP CZ I a.s., te verkopen aan European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO), een vastgoedfonds dat gezamenlijk beheerd wordt door AEW Europe en Tristan Capital Partners en waarbij EPISO de rol van nieuwe kapitaalspartner zal opnemen voor 6 VGP Parken voornamelijk gelegen in de Praagse regio. De verkoop werd verwezenlijkt op 16 maart 2011.

De verkregen koopsom overschrijdt de niet- gerealiseerde meerwaarde op de vastgoedportefeuille van VGP CZ I zoals opgenomen in de geconsolideerde financiële staten per 31 December 2010. Er werd een earn out regeling voorzien waardoor de koopsom in de toekomst nog in beperkte mate naar boven kan worden herzien.

VGP zal het operationeel management van deze VGP Parken blijven uitoefenen waardoor de operationele continuïteit verzekerd blijft. Buiten het verstrekken van ontwikkelingsdiensten voor de ontwikkelingspipeline, zal VGP verder ook de verantwoordelijkheid blijven dragen voor het facility management en de verhuuractiviteiten. Voor haar diensten zal VGP een marktconforme vergoeding ontvangen.

De bruto huuropbrengsten en de netto financiële resultaten van VGP CZ I zoals opgenomen in de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2010 bedroegen respectievelijk € 20,8 miljoen en € 8,4 miljoen.

Op 19 april 2011 werd door de buitengewone algemene vergadering een kapitaalvermindering van € 39.953.557,50 goedgekeurd. Deze uitkering in geld komt overeen met € 2,15 per aandeel en zal zo snel als mogelijk uitbetaald worden.

3.29 / OPDRACHTEN UITGEVOERD DOOR DE COMMISSARIS EN AANVERWANTE PERSONEN

De vergoedingen voor de controlediensten voor VGP NV en haar dochtervennootschappen bedroegen € 76k. Gedurende 2010 werden er door de commissaris en met hem beroepshalve in samenwerkingsverband opererende personen bijzondere niet-controlediensten uitgevoerd voor een totaal bedrag van € 2k.

3.30 / DOCHTERONDERNEMINGEN

Ondernemingen welke deel uitmaken van de groep per 31 december 2010

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

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES	%
VGP CZ I a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100
VGP CZ II a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100
VGP CZ III a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100
VGP CZ IV a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100
VGP CZ V a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100
VGP FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100
VGP DEUTSCHLAND GmbH	Leipzig, Duitsland	100
VGP ESTONIA OÜ	Tallinn, Estland	100
VGP FINANCE NV	Jette, België	100
VGP -INDUSTRIÁLNÍ STAVBY s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100
VGP LATVIA s.i.a.	Kekava, Letland	100
VGP PARK GYÖR Kft	Győr, Hongarije	100
VGP ROMANIA S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100
VGP SLOVAKIA a.s.	Malacky, Slovakije	100

Wijzigingen in 2010

Om haar verdere groei te ondersteunen werden de volgende ondernemingen opgericht tijdens 2010: VGP CZ III a.s., VGP CZ IV a.s. VGP CZ V a.s. en VGP FM Services s.r.o.. Deze ondernemingen werden ook opgenomen in de consolidatieperimeter van de VGP Groep per 31 December 2010.

INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE MOEDERONDERNEMING

1 / JAARREKENING VAN VGP NV

STATUTAIRE JAARREKENING

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

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

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

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

VERKORTE RESULTATENREKENING

<i>In duizend €</i>	2010	2009
Andere bedrijfsopbrengsten	1.258	1.058
Bedrijfsresultaat	(30)	0
Financieel resultaat	5.508	5.454
Uitzonderlijk resultaat	—	2.458
Winstbelastingen	(193)	27
Winst of verlies van het boekjaar	5.285	7.939

VERKORTE BALANS NA RESULTAATSVERWERKING

In duizend €	2010	2009
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa		—
Materiële vaste activa	4	8
Financiële vaste activa	253.448	256.063
Totaal vaste activa	253.452	256.071
Handels- en andere vorderingen	61	9.843
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.025	738
Totaal vlottende activa	2.086	10.581
TOTAAL ACTIVA	255.538	266.652
Kapitaal	175.361	175.361
Overgedragen resultaten	664	400
Eigen vermogen	7.271	2.251
	183.296	178.012
Schulden op meer dan een jaar		
Schulden op ten hoogste een jaar	71.803	73.087
Schulden	438	15.553
	72.241	88.640
TOTAAL PASSIVA	255.538	266.652

Waarderingsregels

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

2 / VOORSTEL VAN RESULTAATSVERWERKING VGP NV 2010

De winst van het boekjaar, na belastingen, bedraagt € 5.285.182

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 13 mei 2011 zal de Raad van Bestuur voorstellen om de bovenvermelde winst als volgt aan te wenden:

in €	2010	2009
Winst van het boekjaar	5.285.181,62	7.938.833,33
Overgedragen winst / (verlies)	2.249.829,66	(85.683,00)
Overdracht naar wettelijke reserves	(264.259,33)	(400.066,67)
Over te dragen winst / (verlies)	7.270.751,95	2.249.829,66
Uit te keren winst (bruto dividend)	—	5.203.254,00

Op 19 april 2011 werd door de buitengewone algemene vergadering een kapitaalvermindering van € 39.953.557,50 goedgekeurd. Deze uitkering in geld komt overeen met € 2,15 per aandeel.

VERSLAG VAN DE COMMISARIS

VGP NV

Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 31 december 2010 gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten evenals de vereiste bijkomende vermelding.

VERKLARING OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van VGP NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 31 december 2010, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balans-totaal bedraagt 497.237 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 26.402 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde financiële staten valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt

verkregen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde financiële staten afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde financiële staten als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geven de geconsolideerde financiële staten een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2010, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

BIJKOMENDE VERMELDING

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

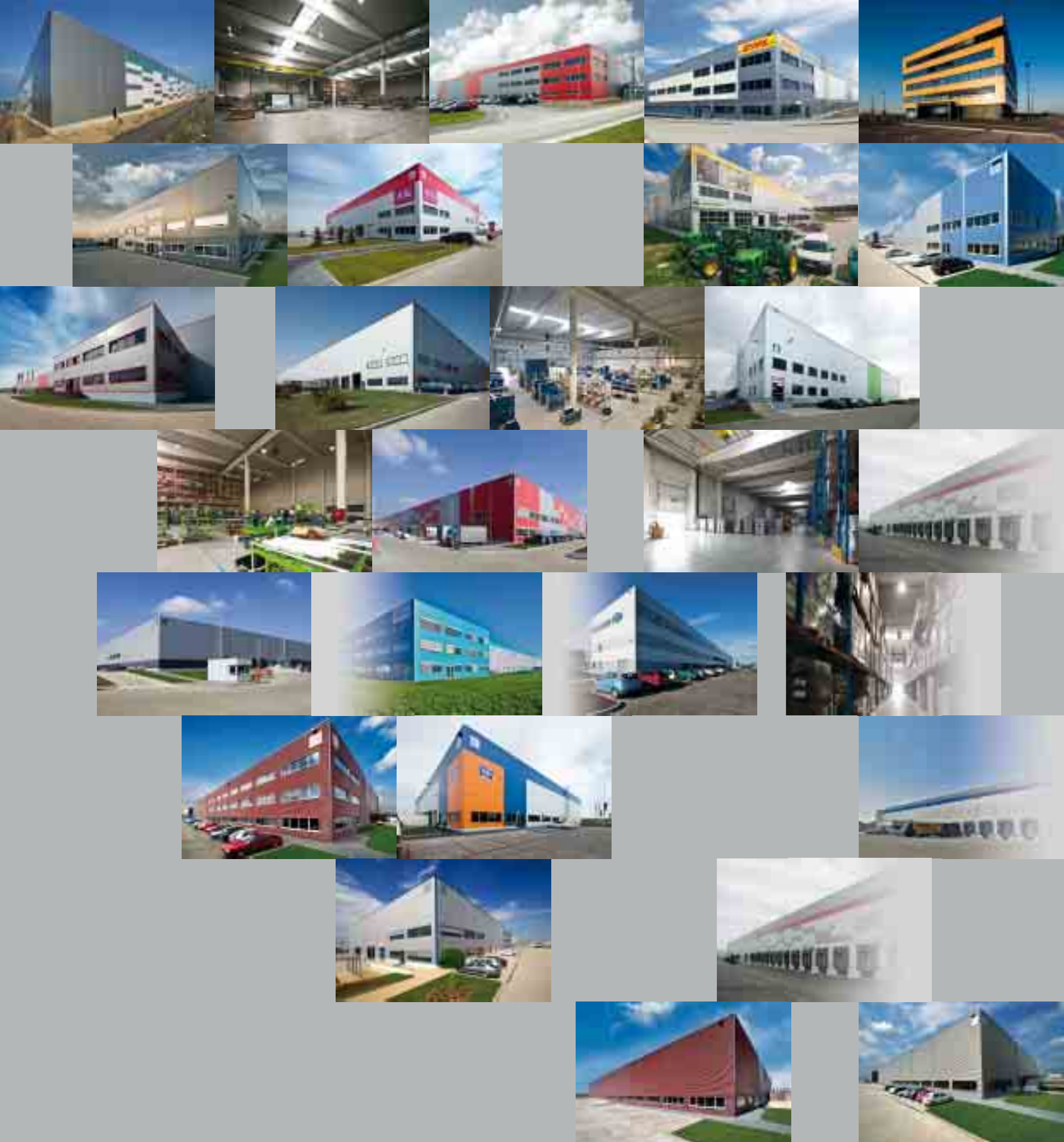
— Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare

evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.



Kortrijk, 27 april 2011
De commissaris

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



VGP NV

Greenland – Burgemeester E. Demunterlaan 5
B-1090 Brussels, België
tel.: 0032 2 737 74 05 / fax: 0032 2 737 74 04

VGP

Červený Dvůr, Jenišovice 59
468 33 Jenišovice, Tsjechische Republiek
tel.: 00420 483 346 060 / fax: 00420 483 346 061

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

