

22 augustus 2016

Halfjaarresultaten 2016

- **Nettowinst over de periode van € 42,7 miljoen (+ €10,5 miljoen in vergelijking met 30 juni 2015)**
- **Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met 18,6% tot € 45,0 miljoen¹ (+ € 7,0 miljoen in vergelijking met 30 juni 2015)**
- **Stijging van de bruto huurinkomsten met 87,5% (+ €6,1 miljoen) tot € 13,1 miljoen**
- **De ondertekende huurovereenkomsten per einde 2016 vertegenwoordigen in totaal 865.855 m² verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van 7,4 jaar (7,5 jaar per 31 december 2015)**
- **7 projecten opgeleverd tijdens het eerste halfjaar die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 139.955 m²**
- **Daarnaast 17 projecten in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 384.612 m²**
- **597.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht tijdens het jaar. Er zijn de nodige opties aangegaan voor de verdere uitbreiding van de grondbank gepland met ongeveer 600.0000 m² nieuwe percelen, ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline. VGP verwacht dat deze grondstukken zullen aangekocht worden tijdens de tweede jaarhelft.**
- **Netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen bedraagt €65,1 miljoen in vergelijking met € 48,1 miljoen per einde juni 2015)**
- **Creatie van een 50/50 joint venture (VGP European Logistics) met Allianz Real Estate. Deze Joint Venture heeft initieel 15 parken van VGP verworven voor een tranactiewaarde die € 500 miljoen overschrijdt**
- **Voor de tweede jaarhelft staan er een aantal grote transacties in de steigers die, indien succesvol afgerond, een significant positief effect zullen hebben op de geannuleerde huurinkomsten en de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten**

¹ Inclusief VGP European Logistics (joint venture met Allianz Real Estate). Per 30 juni 2016 bedragen de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van VGP European Logistics € 33,6 miljoen.

² Inclusief VGP European Logistics. Per 30 juni 2016 vertegenwoordigen de toegezegde huurovereenkomsten van VGP European Logistics 655,568 m² verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van 7,5 jaar.

Samenvatting

Tijdens het eerste semester van 2016 bleef VGP sterk presteren. De ontwikkelings- en verhuuractiviteiten waren beter dan ooit tevoren.

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, ging VGP een 50/50 joint venture met Allianz Real Estate aan. De nieuwe joint venture heeft een exclusief recht om de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije te verwerven. VGP zal het operationeel management van de joint venture assets blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.

Op het einde van mei 2016 verwierf VGP European Logistics een initiële portefeuille bestaande uit 15 parken die zich bevinden in Duitsland (8 parken), Tsjechië (4 parken), Slowakije (1 park) en Hongarije (2 parken). Deze 15 parken omvatten in totaal 28 kwaliteitsvolle logistieke en semi-industriële gebouwen die een bezettingsgraad van nagenoeg 100% hebben en waarvan het overgrote deel gebouwd werd tijdens de laatste twee jaar.

De verwerving van de initiële vastgoedportefeuille is het startsein van een langdurige samenwerking met Allianz Real Estate in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Beide joint venture partners zijn van plan om deze joint venture substantieel verder te laten groeien in de nabije toekomst.

De activiteiten van VGP tijdens het eerste semester van 2016 kunnen als volgt worden samengevat:

- De operationele activiteiten resulteerden in een nettowinst voor de periode van € 42,7 miljoen (€ 2,30 per aandeel) in vergelijking met een nettowinst van €32,2 miljoen (€ 1,73 per aandeel) per 30 juni 2015.
- De nettowinst hield rekening met een niet-gerealiseerd verlies van € 6,4 miljoen op afdekkingsderivaten. Dit verlies was voornamelijk te wijten aan de dalende lang termijn interestvoeten die na de Brexit tot nieuwe laagtes vielen.
- De toegenomen vraag naar verhuurbare oppervlakte mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 9,0 miljoen waarvan er € 7,0 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte en € 2,0 miljoen betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,8% per einde juni 2016 (inclusief de VGP European Logistics joint venture) vergeleken met 97,3% per einde 2015. De bezettingsgraad voor de vastgoedportefeuille van VGP European Logistics bedroeg 99,2% per 30 juni 2016.
- De huidige vastgoedportefeuille, in volle eigendom, bestaat uit 10 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 130.321 m² met bijkomend 17 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 384.612 m² verhuurbare oppervlakte.
- Daarnaast bezit VGP gedeeltelijk via VGP European Logistics 31 afgewerkte gebouwen¹ die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 561.306 m² waarvoor VGP het

¹ 3 gebouwen werden opgeleverd na 31 mei 2016 en zullen deel uitmaken van een tweede aankoopronde voorzien in het vierde kwartaal 2016.

operationeel management uitoefent als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.

- Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2016 omvat o.a. € 22,1 miljoen gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan de VGP European Logistics (gezamenlijke joint venture met Allianz Real Estate) die verwezenlijkt werd op 31 mei 2016.
- Naar aanleiding van de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille door VGP European Logistics heeft de raad van bestuur, na toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Belgisch Wetboek van Vennootschappen, besloten om alle uitgegeven hybride effecten in te kopen aan een prijs gelijk aan de inschrijvingsprijs (in totaal € 60.0 miljoen) vermeerderd met de toepasselijke interest lopend van de uitgiftedatum (€ 3,0 miljoen).

Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA (in duizend €)	30.06.2016	30.06.2015
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	13.085	6.980
Doorgerekende / (door te rekenen huurlasten)	595	39
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.099)	(540)
Netto huuropbrengsten en gerelateerde opbrengsten	12.581	6.479
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	652	1.328
Inkomsten uit projectontwikkeling	225	317
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(5.258)	(6.164)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(3.279)	5
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	4.921	1.965
Netto financieel resultaat ¹	(8.263)	(2.458)
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	(6.335)	-
Belastingen	1.137	(2.862)
Netto courant resultaat	(8.540)	(3.355)
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Netto resultaat op de vastgoedportefeuille	65.127	48.059
Latente belastingen	(13.849)	(12.498)
Resultaat op de portefeuille	51.278	35.561
WINST VAN HET BOEKJAAR	42.738	32.206
RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2016	30.06.2015
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	(0,46)	(0,18)
Netto resultaat per aandeel (in €)	2,30	1,73

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

Stijging van de bruto huurinkomsten met 87,5% tot €13,1 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2016 werden opgeleverd en de deconsolidatie van VGP European Logistics portefeuille. Deze nieuwe joint venture met Allianz Real Estate verwierf 15 parken van VGP op het einde van mei 2016. De bruto huurinkomsten stegen in het eerste halfjaar van 2016 met 87,5 % tot € 13,1 miljoen per 30 juni 2016 in vergelijking tot 6,7 miljoen per 30 juni 2015.

De bruto huurinkomsten van de VGP European Logistics portefeuille voor de periode januari 2016 tot 31 mei 2016 bedroegen € 9,4 miljoen.

Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot € 45,0 miljoen

De aanhoudende vraag naar verhuurbare oppervlakte, waargenomen in bijna alle markten waar VGP actief is, resulteerde in het tekenen van 29 nieuwe huurovereenkomsten tijdens het eerste halfjaar. Deze contracten vertegenwoordigen in totaal meer dan € 9,0 miljoen geannuliseerde huurinkomsten waarvan er € 7,0 miljoen (19 huurovereenkomsten) betrekking hadden op nieuwe huurovereenkomsten en € 2,0 miljoen (10 huurovereenkomsten) betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen hierdoor tot € 45,0 miljoen¹ per 30 juni 2016 (in vergelijking met € 38,0 miljoen per 31 december 2015).

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 4,9 miljoen nieuw getekende huurcontracten tijdens het eerste halfjaar. Ondertussen zijn er finale onderhandelingen aan de gang met verschillende gerenommeerde retailers die, indien succesvol afgerond, een belangrijke positieve impact zullen hebben op zowel de omvang van de getekende jaarlijkse huurinkomsten als de gewogen gemiddelde duur ervan.

Andere landen presteerden ook sterk. Nieuwe huurcontracten werden getekend in Tsjechië + € 1,4 miljoen, Slowakije + € 1,1 miljoen, Estland + € 1,1 miljoen en uiteindelijk Roemenië + € 0,5 miljoen. In Spanje zijn er momenteel 2 transacties in een laatste onderhandelingsfase. Indien deze onderhandelingen succesvol worden afgesloten, zal dat een significante impact hebben op de geannuliseerde huurovereenkomsten en de balans van de Groep.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen (inclusief VGP European Logistics) in totaal 865,855 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2016 bedraagt 7,4 jaar² (in vergelijking met 7,5 jaar per 31 december 2015).

Inkomsten uit vastgoedbeheer, facility management en ontwikkelingsactiviteiten bedragen € 0,7 miljoen

De inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management bedroegen € 0,7 miljoen per einde juni 2016 in vergelijking met € 1,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2015.

¹ € 33,6 miljoen gerelateerd aan VGP European Logistics.

² Per 30 juni 2016 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten van VGP European Logistics 7,5 jaar.

De daling van de inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management is voornamelijk te wijten aan het beëindigen van het vastgoedbeheercontract met P3 in oktober 2015. De vastgoedvermogensbeheerder-, vastgoedbeheer- en de ontwikkelingsactiviteiten zullen in de toekomst een groeiende bijdrage leveren tot het resultaat van VGP Groep, door de groei van de vastgoedportefeuille van de joint venture.

Netto resultaat op de vastgoedportefeuille bereikt € 65,1 miljoen

Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2016 bedraagt € 65,1 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 48,1 miljoen per 30 juni 2015.

Op 31 mei 2016 verwierf VGP European Logistics een initiële portefeuille bestaande uit 15 parken van VGP. Deze 15 parken bestaan uit 28 hoge kwaliteitsvolle logistieke en semi-industriële gebouwen. Op deze transactie werd een bijkomende meerwaarde van € 22,1 miljoen gerealiseerd.

De trend van steeds lager gehandhaafde kapitalisatierentevoeten in vastgoedwaarderingen bleef verder aanhouden tijdens de eerste helft van 2016. Maar als gevolg van de verandering van de portfolio samenstelling, na de verkoop van de initiële portefeuille aan VGP European Logistics, werd de eigen vastgoedportefeuille, exclusief de ontwikkelingsgrond, op 30 juni 2016 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 7,71% (vergeleken met 7,02 % per 31 december 2015 en 7,42% per 30 juni 2015) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

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

Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Per 30 juni 2016 vertoonde het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen een negatieve balans van € 3,3 miljoen. De belangrijkste reden voor dit resultaat was het niet-gerealiseerd verlies van € 2,2 miljoen opafdeckingsderivaten.

Netto financiële kosten bedragen € 14,6 miljoen

De financiële opbrengsten per 30 juni 2016 bedragen € 0,6 miljoen (in vergelijking met € 3,1 miljoen per 30 juni 2015) en omvatten voornamelijk € 0,5 miljoen interestopbrengsten op leningen gegeven aan VGP European Logistics en € 0,1 niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten (in vergelijking met € 3,0 miljoen per 30 juni 2015).

De financiële lasten per 30 juni 2016 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden voor € 6,5 miljoen (€ 5,0 miljoen per 30 juni 2015), niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten voor € 6,4 miljoen, andere financiële lasten voor € 2,6 miljoen (€ 1,5 miljoen per 30 juni 2016) die voornamelijk toe te schrijven zijn aan de afschrijving van de transactiekosten van de 2 obligatieleningen die werden uitgegeven in 2013 en de bijkomende financiële kosten die voortvloeiden uit de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics, € 0,1 miljoen netto wisselkoersverliezen (in vergelijking € 0,1 miljoen netto wisselkoerswinsten per 30 juni

2015 en een positieve impact van € 0,5 miljoen (€ 10 miljoen per 30 juni 2015) m.b.t. geactiveerde rente.

Hierdoor bedroegen de netto financiële lasten € 146 miljoen per 30 juni 2016 in vergelijking met € 2,5 miljoen per 30 juni 2015.

De leningen verstrekt aan VGP European Logistics bedroegen € 107,5 miljoen per 30 juni 2016 waarvan er € 99,8 miljoen betrekking hadden op de financiering van gebouwen in aanbouw en ontwikkelingsland van de joint venture. Onder de joint venture-overeenkomst heeft VGP European Logistics een exclusief recht met betrekking tot het verwerven van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Als gevolg werden deze activa opgenomen als vastgoedbeleggingen ('Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop') waarop dezelfde boekhoudkundige principes worden toegepast als deze op Vastgoedbeleggingen.

De schuldgraad¹ van de Groep blijft conservatief en bedroeg 23,5% per einde juni 2016 in vergelijking met een schuldgraad van 35,7% per 31 december 2015.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de eigen vastgoedbeleggingen daalde met 38,7% van € 677,1 miljoen² per 31 december 2015 tot € 415,1 miljoen per 30 juni 2016 door de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics.

Afgewerkte projecten

Tijdens het eerste semester van 2016 werden er 7 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 139.955 m².

Deze gebouwen werden opgeleverd op de volgende locaties: In Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Rodgau in totaal 68.129 m², 1 gebouw van 15.065 m² in VGP Park Hamburg. In de andere landen: 1 gebouw van 3.840 m² in VGP Park Plzen (Tsjechië), 1 gebouw van 12.665 m² in VGP Park Malacky (Slowakije), 1 gebouw van 17.565 in VGP Park Timisoara (Roemenië) en uiteindelijk 1 gebouw van 22.892 m² in VGP Park Alsonemedi (Hongarije).

Projecten in aanbouw

Op het einde van juni 2016 waren er 10 nieuwe projecten in aanbouw voor eigen rekening.

In Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Soltau, 1 gebouw in VGP Park Berlin, en 1 gebouw in VGP Park Leipzig. In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Tuchomerice, 2 gebouwen in VGP Park Cesky Ujezd, 1 gebouw in VGP Park Liberec en 1 gebouw in VGP Park Olomouc. In de andere landen: 1 gebouw in VGP Park Nehatu (Estland), en 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 212.836 m² verhuurbare oppervlakte.

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

² Voor herclassificatie naar "Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop". De vastgoedbeleggingen na herclassificatie bedragen € 174,0 miljoen per 31 december 2015 en € 258,1 miljoen per 30 juni 2016.

Voor VGP Europeaan Logistics waren er 7 nieuwe projecten in aanbouw per 30 juni 2016 die gefinancierd werden door VGP.

In Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Hamburg, 1 gebouw in VGP Park Rodgau, 1 gebouw in VGP Park Frankenthal en 1 gebouw in VGP Park Bobenheim-Roxheim. In de andere landen: 1 gebouw in VGP Park Brno (Tsjechië) en uiteindelijk 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slovakije). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 171.776 m² verhuurbare oppervlakte.

Bovengenoemde projecten zullen deel uitmaken van een tweede aankoopronde door VGP European Logistics voorzien in het vierde kwartaal van 2016.

Landbank

Tijdens het eerste halfjaar 2016 werden nieuwe grondstukken geseuriseerd om de toekomstige ontwikkelingspipeline te ondersteunen. In 2016 werden er reeds in totaal 597.000 m² nieuwe percelen aangekocht waarvan 333.000 m² gelegen Duitsland, en 264.000 m² in Tsjechië. Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 600.000 m² nieuwe landpercelen onder optie die zich in Spanje en Slowakije bevinden. Op deze gronden kan er circa 428.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden tijdens de tweede jaarhelft van 2016, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Hybride effecten

Naar aanleiding van de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille door de nieuwe joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) op het einde van mei 2016 heeft de raad van bestuur, na toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Belgisch Wetboek van Vennootschappen, de inkoop van alle uitgegeven hybride effecten aan een prijs gelijk aan de inschrijvingsprijs (in totaal € 60 miljoen) vermeerderd met de toepasselijke interest lopend van de uitgiftedatum (€ 3.0 miljoen), goedgekeurd. Deze inkoop vond plaats op 1 juni 2016.

Risicofactoren

Voor een overzicht van de belangrijkste risicofactoren waaraan de VGP Groep blootgesteld is wordt verwezen naar pagina's 42 en 43 van het Jaarverslag 2015. Deze risico's blijven actueel en onveranderd en zullen ook van toepassing blijven voor het tweede semester van 2016.

Vooruitzichten voor 2016

Op basis van de positieve trend van geregistreerde huuraanvragen tijdens 2016, verwacht VGP, behoudens onvoorziene economische of financiële markten omstandigheden, dat het haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille substantieel verder zal kunnen laten groeien door het opleveren en opstarten van nieuwe projecten.

Tijdens de tweede jaarhelft van 2016 zal VGP verder haar financieringsbronnen en financieringsstrategie evalueren en herzien om de Groep in staat te stellen verder te blijven investeren in de uitbreiding van de nodige landbank om de verdere groei door middel van ontwikkelingsactiviteiten te ondersteunen en om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren.

Voor meer informatie

Mr Jan Van Geet

CEO

Tel. + 420 602 404 790

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

Mr Dirk Stoop

CFO

Tel.+32 52 45 43 86

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

Profiel

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

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

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN¹

1. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	30.06.2016	30.06.2015
Omzet ²	17,004	10,165
Bruto huuropbrengsten	13,085	6,980
Doorgerekende huurlasten	3,042	1,540
Door te rekenen huurlasten	(2,447)	(1,501)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1,099)	(540)
Netto huurresultaat	12,581	6,479
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	652	1,328
Inkomsten uit projectontwikkeling	225	317
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	65,127	48,059
Administratieve kosten	(4,904)	(5,783)
Andere opbrengsten	233	201
Andere kosten	(587)	(582)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(3,279)	5
Operationele winst / (verlies)	70,048	50,024
Financiële opbrengsten	558	3,050
Financiële kosten	(15,156)	(5,508)
Financieel resultaat	(14,598)	(2,458)
Winst voor belastingen	55,450	47,566
Belastingen	(12,712)	(15,360)
Netto winst	42,738	32,206
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	42,738	32,206
Minderheidsbelangen	-	-

Resultaat per aandeel	30.06.2015	30.06.2015
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - basis	2.30	1.73
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	2.30	1.73
Gewone netto resultaat per aandeel – na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	2.35	1.77

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

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

2. VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizend €)	30.06.2016	30.06.2015
Netto resultaat	42,738	32,206
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	-	-
Volledig perioderesultaat	42,738	32,206
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	42,738	32,206
Minderheidsbelangen	-	-

3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor de periode afgesloten op

ACTIVA (in duizend €)	30.06.2016	31.12.2015
Goodwill	631	631
Immateriële activa	18	12
Vastgoedbeleggingen	258.136	173.972
Andere materiële vaste activa	345	378
Financiële vaste activa	-	216
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	73.925	(103)
	7.991	-
Uitgestelde belastingvorderingen	76	89
Totaal vaste activa	341.122	175.195
Handels- en andere vorderingen	17.810	4.927
Geldmiddelen en kasequivalenten	51.751	9.825
Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	157.028	527.361
Totaal vlottende activa	226.589	542.113
TOTAAL ACTIVA	567.711	717.308

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)	30.06.2016	31.12.2015
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	279.437	239.658
Overige reserves	69	69
Ander eigen vermogen	-	60.000
Eigen vermogen	341.757	361.978
Langlopende financiële schulden	170.497	170.800
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.064	967
Andere langlopende verplichtingen	504	405
Uitgestelde belastingverplichtingen	10.684	8.247
Totaal langlopende verplichtingen	188.749	180.419
Kortlopende financiële schulden	7.344	3.522
Handels- en andere kortlopende schulden	20.388	10.342
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	9.473	161.047
Totaal kortlopende verplichtingen	37.205	174.911
Totaal verplichtingen	225.954	355.330
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	567.711	717.308

4. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizend €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal-reserve ¹	IFRS aandelen kapitaal	Eigen vermogen			Totaal eigen vermogen
				Reserves	Uitgifte-premie	Andre eigen vermogen	
Saldo per 1 januari 2015	112.737	(50.486)	62.251	153.097	69	-	215.417
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	32;206	-	-	32;206
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	32.206	-	-	32.206
Dividenden	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	-	-	-	-	-	-	-
Hybride effecten	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per 30 juni 2015	112.737	(50.486)	62.251	185.303	69	-	247.623
Saldo per 1 januari 2016	112.737	(50.486)	62.251	239.658	69	60.000	361.978
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	42.738	-	-	42.738
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	0
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	42.738	-	-	42.738
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-	0
Uitkering kapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-	0
Hybride effecten	-	-	-	(2.959)	-	(60.000)	(62.959)
Saldo per 30 juni 2016	112.737	(50.486)	62.251	279.437	69	-	341.757

5. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	30.06.2016	30.06.2015
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	55.450	47.566
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	258	96
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(42.997)	(48.055)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	(22.131)	(4)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	6.462	(2.722)
Netto (ontvangen) rente	(516)	(32)
Netto betaalde rente	8.653	1.696
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	3.279	5
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	8.458	(1.450)
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(4.324)	(694)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	18.794	(13.126)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	22.928	(15.270)
Netto ontvangen rente	516	32
Netto (betaalde) rente	(8.653)	(1.696)
Betaalde winstbelastingen	(225)	(99)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	14.566	(17.033)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochteronderneming	155.911	-
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	36	1
Aankoop van dochterondernemingen	(148)	(52)
(Opname) / Terugbetalingen van leningen - geassocieerde ondernemingen	0	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(84.279)	(26.993)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	71.520	(27.044)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden	-	-
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal)	(62.959)	-
Opname van leningen	50.009	32.830
Terugbetalingen van leningen	(50.715)	(1.812)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	(63.665)	31.018
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	22.421	(13.059)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	9.825	43.595
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	176	50
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	19.329	-
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	51.751	30.586

6. TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

1 Verklaring van overeenstemming

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De raad van bestuur keurde de uitgifte van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie goed op 18 augustus 2016.

2 Voornaamste gehanteerde boekhoudnormen

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

De gehanteerde boekhoudnormen ter voorbereiding van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie zijn in overeenstemming met deze gebruikt voor de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2015 met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2016:

- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015);
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Initiatief rond informatieverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)

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

Met aangaan van de 50/50 joint venture met Allianz Real Estate werden volgende nieuwe grondslagen voor financiële verslaggeving werd aangenomen:

- *Verkoop van een controlerend belang in een dochteronderneming aan een Verbonden Onderneming of Gezamenlijke Onderneming:*

Wanneer de Groep de zeggenschap verliest over een dochteronderneming door verkoop aan een Verbonden Onderneming (geassocieerde onderneming) of Gezamenlijke Onderneming (joint venture), dan worden, in toepassing van IFRS 10.25, de activa en passiva van de dochteronderneming (inbegrepen het minderheidsbelang) volledig uitgeboekt en wordt het resterend belang in de voormalige dochteronderneming opgenomen aan reële waarde. De daaruit resulterende winst of verlies wordt opgenomen bij de totale winst of verlies op de verkoop van de dochteronderneming en wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. Het bestuursorgaan is van oordeel dat de toepassing van IFRS 10.25 en bijgevolg de volledige erkenning van de winst of het verlies de meest relevante informatie verschaft.

3 Gesegmenteerde informatie

De hoofdbeslissingsnemer is de persoon die middelen toewijst aan de operationele segmenten en de prestaties van de operationele segmenten beoordeelt. De Groep heeft bepaald dat haar hoofdbeslissingsnemer de Chief Executive Officer (CEO) van de onderneming is. Hij wijst middelen toe en beoordeelt de prestaties op landniveau.

De basis voor segmentatie segment verslaggeving binnen VGP is per geografische regio. Deze fundamentele segmentatie weerspiegelt de geografische markten in Europa, waarin VGP actief is. De activiteiten van VGP worden opgesplitst in de afzonderlijke landen waar zij actief is. Deze segmentindeling is voor VGP belangrijk gezien de aard van de activiteiten en de klanten vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten.

Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad en ontwikkelingsrendement) worden op deze manier opgevolgd aangezien VGP zich focust op de ontwikkeling en verhuur van logistieke en semi-industriële gebouwen. Een tweede segmenteringsbasis wordt door VGP gemaakt op basis van de inkomsten uit vastgoedbeheer- en facility management diensten alsook de inkomsten uit ontwikkelingsactiviteiten ondernomen voor derden.

Gesegmenteerde informatie: Tsjechische Republiek, Duitsland en andere landen

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Duitsland		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
Bruto huuropbrengsten	3.271	2.218	5.574	1.625	4.240	3.137	-	-	13.085	6.980
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	124	75	251	(132)	220	96	-	-	595	39
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(159)	(186)	(639)	(150)	(301)	(204)	-	-	(1.099)	(540)
Netto huurresultaat	3.236	2.107	5.186	1.343	4.159	3.029	-	-	12.581	6.479
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	469	1.195	46	2	137	131	-	-	652	1.328
Inkomsten uit projectontwikkeling	-	287	225	30	-	-	-	-	225	317
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	11.032	8.406	13.814	32.506	1.178	7.147	39.103	-	65.127	48.059
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(1.053)	(1.733)	(1.713)	(1.250)	(1.562)	(293)	(930)	(2.886)	(5.258)	(6.162)
Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	-	-	(3.279)	5	(3.279)	5
Operationele winst / (verlies)	13.684	10.262	17.558	32.631	3.912	10.014	34.894	(2.881)	70.048	50.026
Financieel resultaat	-	-	-	-	-	-	(14.598)	(2.458)	(14.598)	(2.458)
Belastingen	-	-	-	-	-	-	(12.712)	(15.360)	(12.712)	(15.360)
Netto winst	-	-	-	-	-	-	42.738	32.206	42.738	32.206

Balans <i>in duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Duitsland		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Activa										
Vastgoedbeleggingen	72.432	47.167	106.528	53.228	79.176	73.577	-	-	258.136	173.972
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	3.401	2.785	12.152	617	4.114	3.574	132.880	8.999	152.547	15.975
Totaal activa	8.799	106.139	135.454	333.887	12.775	87.335	-	-	157.028	527.361
Eigen vermogen en verplichtingen	84.632	156.091	254.134	387.732	96.065	164.486	132.880	8.999	567.711	717.308
Eigen vermogen										
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	-	-	341.757	361.978	341.757	361.978
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-	216.481	194.283	216.481	194.283
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	-	-	9.473	161.047	9.473	161.047
	-	-	-	-	-	-	567.711	717.308	567.711	717.308

Gesegmenteerde informatie – Andere landen

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	Estland		Slovakije		Hongarije		Roemenië		Andere		Totaal	
	30.06.16	30.06.15	30.06.16	30.06.15	30.06.16	30.06.15	30.06.16	30.06.15	30.06.16	30.06.15	30.06.16	30.06.15
Bruto huuropbrengsten	1.093	1.220	1.094	458	963	951	1.090	508	-	-	4.240	3.137
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	(7)	(23)	60	12	30	41	137	67	-	(1)	220	96
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(21)	(89)	(155)	(40)	(70)	(60)	(46)	(6)	(9)	(9)	(301)	(204)
Netto huurresultaat	1.065	1.108	999	430	923	932	1.181	569	(9)	(10)	4.159	3.029
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	-	98	11	5	-	28	-	-	126	-	137	131
Inkomsten uit projectontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	(16)	3.431	-	2.768	-	52	1.194	546	-	350	1.178	7.147
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(121)	(9)	(627)	(60)	(370)	(47)	(215)	(95)	(229)	(82)	(1.562)	(293)
Aandeel in resultaat van geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operationele winst / (verlies)	928	4.628	383	3.143	553	965	2.160	1.020	(112)	258	3.912	10.014
Financieel resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto winst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Balans <i>in duizend €</i>	Estland		Slovakije		Hongarije		Roemenië		Andere		Totaal	
	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15	30.06.16	31.12.15
Activa												
Vastgoedbeleggingen	40.971	39.776	628	56	0	0	29.846	26.021	7.731	7.723	79.176	73.576
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	1.010	1.157	151	14	112	10	1.881	1.369	960	1.024	4.114	3.574
Totaal activa	0	0	10.836	43.078	1.939	44.258	0	0	0	0	12.775	87.336
Eigen vermogen en verplichtingen	41.981	40.933	11.615	43.148	2.051	44.268	31.727	27.390	8.691	8.747	96.065	164.486
Eigen vermogen												
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4 Omzet

In duizend €	30.06.2015	30.06.2015
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	13.069	7.723
Huurindexering en kortingen	16	(743)
Totaal bruto huuropbrengsten	13.085	6.980
Inkomsten uit vastgoedbeheer	413	720
Inkomsten uit facility management	239	608
Inkomsten uit projectontwikkeling	225	317
Doorgerekende huurlasten	3.042	1.540
Totaal omzet	17.004	10.165

De Groep verhuurt zijn vastgoedbeleggingen via operationele huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten hebben, in het algemeen, een looptijd van meer dan 5 jaar. Op het einde van juni 2016 had de Groep toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 45,0miljoen¹ afgesloten (€ 38,06 miljoen per 31 december 2015). De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten. Dit resulteerde in volgende verdeling van de toekomstige huuropbrengsten op jaarbasis (met inbegrip van de VGP European Logistics joint venture):

In duizend €	30.06.2016	31.12.2015
Minder dan één jaar	44.288 ²	37.713
Tussen één en vijf jaar	150.114 ³	128.461
Meer dan vijf jaar	138.567 ⁴	117.661
Totaal	332.969⁵	283.835

5 Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen

In duizend €	30.06.2016	30.06.2015
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	25.533	48.055
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	17.463	-
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen	22.131	5
Totaal	65.127	48.060

De totale vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland, werd op 30 juni 2016 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 7,71% (vergeleken met 7,02% per 31 december 2015 en 7,42% op 30 juni 2015) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen. Een variatie van 0,10% van deze gewogen gemiddelde kapitalisatievoet zou een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 2,7 miljoen met zich meebrengen. De stijging in de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet is voornamelijk te wijten aan de verandering van de vastgoedportfolio mix waarin het proportioneel belang van de Duitse activa afnam na de verkoop van de initiële portefeuille aan de VGP European Logistics joint venture.

¹ € 33,6 miljoen gerelateerd aan VGP European Logistics.

² € 32.868k gerelateerd aan VGP European Logistics.

³ € 110.309k gerelateerd aan VGP European Logistics

⁴ € 107.633k gerelateerd aan VGP European Logistics

⁵ € 250.810k gerelateerd aan VGP European Logistics

6 Aandeel in het resultaat van de joint ventures en geassocieerde ondernemingen

<i>In duizend €</i>		30.06.2016	30.06.2015
VGP European Logistics S.a r.l.	Joint venture	(3.387)	-
Snow Crystal S.a.r.l.	Geassocieerde onderneming	96	-
SUN S.a.r.l.	Geassocieerde onderneming	12	5
Totaal		(3.279)	5

Het resultaat van VGP European Logistics hield rekening met niet-gerealiseerde verliezen op afdekkingsderivaten voor een bedrag van € 3,0 miljoen per 30 juni 2016.

7 Financieel resultaat

<i>In duizend €</i>	30.06.2016	30.06.2015
Bancaire renteopbrengsten	-	15
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	517	-
Niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten	42	2.963
Netto wisselkoerswinsten	-	56
Andere financiële opbrengsten	-	16
Financiële opbrengsten	558	3.050
Rentelasten uit obligaties	(4.182)	(3.858)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(2.020)	(999)
Bancaire rentekosten – Afdekkingsderivaten	(285)	(177)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	464	1.020
Niet-gerealiseerde verliezen op afdekkingsderivaten	(6.377)	-
Netto wisselkoersverliezen	(126)	-
Andere financiële kosten	(2.630)	(1.494)
Financiële kosten	(15.156)	(5.508)
Financieel resultaat	(14.598)	(2.458)

8 Vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2016	31.12.2015
Saldo aan het begin van de periode	173.972	416.089
Investeringsuitgaven	50.476	121.678
Geactiveerde rente	602	5.700
Verwervingen	33.803	29.658
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	(95)	(16)
Stijging / (daling) van de reële waarde	25.533	103.975
Herclassificatie naar Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	(26.155)	(503.112)
Saldo op het einde van de periode	258.136	173.972

9 Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2016	31.12.2015
Saldo aan het begin van de periode	(103)	17
Reële waarde bij eerste opname: VGP European Logistics	77.307	-
Resultaat van de periode	(3.279)	191
Opbrengsten m.b.t. de verkoop van geassocieerde ondernemingen	-	(311)
Saldo op het einde van de periode	73.925	(103)

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

In de onderstaande tabel werd het opgenomen netto activa weergegeven per 31 mei 2016 (datum van verkoop):

<i>In duizend €</i>	30.06.2015	31.12.2015
Vastgoedbeleggingen	264.910	-
Andere vaste activa	345	-
Vlottende activa	13.933	45
Langlopende verplichtingen	(193.171)	-
Kortlopende verplichtingen	(8.709)	(148)
Totaal netto activa	77.307	(103)

<i>In duizend €</i>	30.06.2015	30.06.2015
Bruto huuropbrengsten	1.152	-
Netto resultaat	(3.279)	191

10 Kapitaal

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

11 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

Vervaldag	30.06.2016				
	<i>In duizend €</i>	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend					
Bankleningen	23.217	1.445	21.772	-	
Obligaties	148.725	-	148.725	-	
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	
Totaal langlopende financiële schulden	171.942	1.445	170.497	-	
Kortlopend					
Bankleningen	-	-	-	-	
Opgelopen interest	5.899	5.899	-	-	
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	
Totaal kortlopende financiële schulden	5.899	5.899	-	-	
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	177.841	7.344	170.497	-	

Vervaldag	31.12.2015				
	In duizend €	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend					
Bankleningen	128.317	6.740	92.002	29.575	-
Obligaties	148.327	-	148.327	-	-
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(104.398)	(5.294)	(69.529)	(29.575)	-
Totaal langlopende financiële schulden	172.246	1.446	170.800	-	-
Kortlopend					
Bankleningen	1.070	1.070	-	-	-
Opgelopen interest	2.076	2.076	-	-	-
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(1.070)	(1.070)	-	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	2.076	2.076	-	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	174.322	3.522	170.800	-	-

Gewaarborgde bankleningen

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

30.06.2016 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
UniCredit Bank - Tsjechië	15.353	31-dec-19	3.031	-	3.031	-
Swedbank	20.166	30-aug-18	20.166	1.428	18.738	-
Andere bankleningen	21	2016-2018	21	17	4	-
Totaal bankleningen	35.540		23.218	1.445	21.773	-

31.12.2015 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Tatra Banka	1.070	31-Mar-16	1.070	1.070	-	-
Tatra Banka	3.232	31-Dec-18	3.232	342	2.890	-
UniCredit Bank - Hongarije	13.022	30-Sep-19	13.006	815	12.191	-
UniCredit Bank - Tsjechië	56.611	31-Dec-19	14.332	591	13.741	-
Swedbank	20.888	30-Aug-18	20.864	1.411	19.453	-
Deutsche-Hypo	30.501	24-Jul-19	30.336	1.309	29.027	-
Deutsche-Hypo	52.900	31-Dec-21	20.551	1.171	3.412	15.968
Deutsche-Hypo	27.040	30-Sep-22	18.324	751	3.966	13.607
Deutsche-Hypo	7.688	30-Jun-20	7.633	315	7.318	-
Andere bankleningen	39	2016-2018	39	35	4	-
Totaal bankleningen	212.991		129.387	7.810	92.002	29.575

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

Tijdens het eerste semester van 2016 waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen van de convenanten met betrekking tot aangegane bank- en obligatieleningen.

12 Activa (inclusief vastgoedbeleggingen) geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen verbonden met deze activa

<i>In duizend €</i>	30.06.2016	31.12.2015
Saldo aan het begin van de periode	366.314	-
Toename	-	366.314
Uit consolidatie genomen	(218.759)	-
Saldo op het einde van de periode	147.555	366.314

<i>In duizend €</i>	30.06.2016	31.12.2015
Immateriële activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	157.028	503.112
Andere materiële vaste activa	-	25
Uitgestelde belastingvorderingen	-	0
Handels- en andere vorderingen	-	10.040
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	14.184
Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	157.028	527.361
Langlopende financiële schulden	-	(99.104)
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	(1.224)
Andere langlopende verplichtingen	-	(1.736)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(9.473)	(31.057)
Kortlopende financiële schulden	-	(6.364)
Handels- en andere kortlopende schulden	-	(21.562)
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(9.473)	(161.047)
TOTAAL NETTO ACTIEF	147.555	366.314

Op het einde van het eerste kwartaal 2016 ging VGP een 50/50 joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) aan. Dit resulteerde in de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille door VGP European Logistics van VGP op 31 mei 2016. De initiële portefeuille bestaat uit 15 parken die zich bevinden in Duitsland (8 parken), Tsjechië (4 parken), Slowakije (1 park) en Hongarije (2 parken). De initiële portefeuille bevat een aantal gebouwen in aanbouw en nog een klein gedeelte ontwikkelingsland. De joint venture overeenkomst met Allianz Real Estate voorziet dat VGP de verantwoordelijkheid zal dragen voor de voltooiing van deze gebouwen alsook de nieuwe ontwikkelingen op het getransfereerde ontwikkelingsland. Onder de joint venture-overeenkomst heeft VGP European Logistics een exclusief recht met betrekking tot het verwerven van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Als gevolg werden deze activa opgenomen als vastgoedbeleggingen ('Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop') waarop dezelfde boekhoudkundige principes worden toegepast als deze op Vastgoedbeleggingen.

13 Reële waarde

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

De reële waarde van de financiële activa en passiva wordt gedefinieerd als het bedrag waartegen het instrument zou kunnen worden verhandeld of afgewikkeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen in een zakelijke transactie.

30.06.2016	Netto-boekwaarde	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen:			Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
In duizend €		30.06.2016	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via eigen vermogen		
Activa						
Andere langlopende vorderingen	7.991	7.991	-	-	7.991	Niveau 2
Handelsvorderingen	1.600	1.600	-	-	1.600	Niveau 2
Andere vorderingen	16.065	16.065	-	-	16.065	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	51.751	51.751	-	-	51.751	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	-	-	-	-	-	Niveau 2
Herclassificatie naar Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	
Totaal	77.407	77.407	-	-	77.407	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	23.217	23.217	-	-	23.217	Niveau 2
Obligatieleningen	148.725	148.725	-	-	155.676	Niveau 1
Handelsschulden	15.155	15.155	-	-	15.155	Niveau 2
Andere schulden	5.454	5.454	-	-	5.454	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	7.064	-	-	7.064	7.064	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	
Totaal	199.615	192.551	-	7.064	206.566	

31.12.2015	Netto- boekwaarde	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen:			Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
		Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via eigen vermogen	Reële waarde via winst of verlies		
<i>In duizend €</i>	31.12.2015				31.12.2015	31.12.2015
Activa						
Andere langlopende vorderingen	-	-	-	-	-	Niveau 2
Handelsvorderingen	2,673	2,673	-	-	2,673	Niveau 2
Andere vorderingen	11,995	11,995	-	-	11,995	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	24,009	24,009	-	-	24,009	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	216	-	-	216	216	Niveau 2
Herclassificatie naar Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	(16,474)	(16,474)	-	-	(16,474)	
Totaal	22,419	22,203	-	216	22,419	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	129,386	129,386	-	-	129,386	Niveau 2
Obligatieleningen	148,327	148,327	-	-	154,411	Niveau 1
Handelsschulden	25,565	25,565	-	-	25,565	Niveau 2
Andere schulden	5,949	5,949	-	-	5,949	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	2,191	-	-	2,191	2,191	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(145,016)	(143,792)	-	(1,224)	(145,016)	
Totaal	166,402	165,435	-	967	172,486	

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

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

Voor de verslagperiode die eindigt op 30 juni 2016 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.

14 Verbintenissen

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 30 juni 2016 had de Groep overeenkomsten en opties voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 600.000 m² welke een verbintenis van € 45,6 miljoen vertegenwoordigen en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 3,6 miljoen. Per 31 december 2015 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 1.042.000 m² welke een verbintenis van € 80,8 miljoen vertegenwoordigde.

De € 3.6 miljoen deposito's werden opgenomen als vastgoedbeleggingen per 30 juni 2016 (zelfde behandeling als per 31 december 2015), gezien de immaterialiteit van het bedrag. VGP verwacht dat de grond waarop dit deposito



betrekking heeft zal worden aangekocht tijdens het vierde kwartaal van 2016.

Per 30 juni 2016 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaal bedrag van € 103,8 miljoen in vergelijking met € 689 miljoen per 31 december 2015.

Alle verplichtingen zijn van korte duur.

15 Verbonden partijen

Hybride effecten

Naar aanleiding van de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille door de nieuwe joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) op het einde van mei 2016 heeft de raad van bestuur, na toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Belgisch Wetboek van Vennootschappen, de inkoop van alle uitgegeven hybride effecten aan een prijs gelijk aan de inschrijvingsprijs (in totaal € 60 miljoen) vermeerderd met de toepasselijke interest lopend van de uitgiftedatum (€ 3.0 miljoen), goedgekeurd. Deze inkoop vond plaats op 1 juni 2016.

Joint Ventures

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, ging VGP een 50/50 joint venture met Allianz Real Estate aan. De nieuwe joint venture heeft een exclusief recht om de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije te verwerven. VGP zal het operationeel management van de joint venture assets blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.

Op het einde van mei 2016 verwierf VGP European Logistics een initiële portefeuille bestaande uit 15 parken die zich bevinden in Duitsland (8 parken), Tsjechië (4 parken), Slowakije (1 park) en Hongarije (2 parken). Deze 15 parken omvatten in totaal 28 kwaliteitsvolle logistieke en semi-industriële gebouwen die een bezettingsgraad van 100% hebben en waarvan het overgrote deel gebouwd werd tijdens de laatste twee jaar.

De netto-opbrengst uit de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille door VGP bedroeg € 175,2 miljoen en is onderworpen aan een verdere prijsaanpassing die momenteel geschat is op circa € 4,0 miljoen en die reeds werd opgenomen per 30 juni 2016.

VGP NV verleent constructie- en ontwikkelingsleningen aan VGP European Logistics ter financiering van de gebouwen in aanbouw en nieuwe ontwikkelingen. Per 30 juni 2016 bedroegen deze constructie- en ontwikkelingsleningen € 99,8 miljoen; Daarnaast heeft VGP ook nog andere vorderingen uitstaan per 30 juni 2016 voor een totaal bedrag van € 7,9 miljoen waarvan er € 7,7 miljoen gewone aandeelhoudersleningen betreffen.

Er waren geen andere transacties met verbonden partijen of wijzigingen die de financiële positie of de resultaten van de Group in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

16 Effect van verkoop van dochterondernemingen

Op 31 mei 2016 verwezenlijkte VGP European Logistics (50/50 joint venture met Allianz Real Estate) de aankoop van 15 parken (de initiële vastgoedportefeuille) van VGP.

De onderstaande tabel geven de netto activa weer op de respectievelijke datum van verkoop:

<i>In duizend €</i>	30.06.2016	31.12.2015
Vastgoedbeleggingen	(505,408)	-
Handels- en andere vorderingen	(6,249)	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	(19,329)	-
Langlopende financiële schulden	123,618	-
Aandeelhoudersleningen	218,764	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	749	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	20,210	-
Handels- en andere kortlopende schulden	20,855	-
Totaal netto activa verkocht	(146,790)	-
Niet-controlerend belang behouden door VGP	4,066	-
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	(103,878)	-
Inbreng eigen vermogen	71,362	-
Verkrege koopsom	(175,240)	-

17 Gebeurtenissen na balansdatum

Er waren geen gebeurtenissen na balansdatum die een toelichting vereisen.

18 Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Volledige consolidatie

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Groep: per 30 juni 2016 en werden volledig geconsolideerd:

Dochterondernemingen	Adres	%	
VGP NV	Zelee, België		Moeder maatschappij (1)
VGP CZ III a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP CZ VII a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP CZ IX a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP CZ X a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP CZ XI a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
TPO hala G1 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
GEHOJEDNA a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
GEOVYCHOD a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Cesky Ujezd a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP –industrialni stavby s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(3)
SUTA s.r.o.	Praag, Tsjechische Republiek	100	(3)
HCP SUTA s.r.o.	Praag, Tsjechische Republiek	100	(3)
VGP FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(3)
VGP Industriebau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP PM Services GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(2)
VGP Park München GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(2)
VGP Park Hammersbach GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(2)
VGP Deutschland – Projekt 8 GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(2)
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 1 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 5 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 6 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 7 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 8 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Asset Management S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(3)
VGP Estonia OÜ	Tallinn, Estland	100	(2)
VGP Finance NV	Zelee, België	100	(5)
VGP Latvia s.i.a.	Kekava, Letland	100	(2)
VGP Romania S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Constructii Industriale S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(3))
VGP Park Bratislava a.s.	Bratislava, Slowakije	100	(2)
VGP Sevice Kft	Györ , Hongarije	100	(3)
VGP Nederland BV	Tilburg, Nederland	100	(4)
VGP Naves Industriales Peninsula, S.L	Barcelona, Spanje	100	(1)
VGP (Park) Espana 1 SL.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 2 SL.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 3 SL.	Barcelona, Spanje	100	(2)

Ondernemingen waarop de 'equity'-methode wordt toegepast

De ondernemingen waarop de 'equity'-methode wordt toegepast, kunnen als volgt worden weergegeven:

Joint Ventures	Adres	%	
VGP European Logistics S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50,00	(4)

Geassocieerde ondernemingen	Adres	%	
SNOW CRYSTAL S.a.r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	20,00	(7)
SUN S.a.r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	20,00	(7)
VGP Misv Comm. VA	Zele, België	42,87	(4)
VGP Park Rodgau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,10	(6)
VGP Park Bingen GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,10	(6)
VGP Park Hamburg GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,10	(6)
VGP Park Höchststadt GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,10	(6)
VGP Park Berlin GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,10	(6)
VGP Park Hamburg 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,10	(6)
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,10	(6)
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,10	(6)

- (1): Holding en dienstvennootschap
- (2): Bestaande of toekomstige vastgoedvennootschap
- (3): Dienstvennootschap
- (4): Holding vennootschap
- (5): Slapende vennootschap
- (6): Het resterend 94,9% belang wordt aangehouden door VGP European Logistics S.a r.l..
- (7) In vereffening

Verslag van het beperkt nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2016

Aan de raad van bestuur

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2016, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkort geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat, het verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerde kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 18.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 567.711 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 42.738 (000) EUR.

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

Reikwijdte van het beperkt nazicht

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

Conclusie

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

Diegem, 19 augustus 2016

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

7. LEXICON

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend door de verhuurde oppervlakte (in m²) te delen door het totaal van verhuurbare oppervlaktes (in m²) inclusief het niet-verhuurde gedeelte (in m²).

Contractuele huurprijzen/huurgelden

De brutohuurprijzen zoals contractueel voorzien in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting

Derivaten

Als kredietnemer wenst VGP zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rentevoeten. Dit renterisico kan deels worden ingedekt door het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (zoals interest rate swap contracten).

Facility Management

Dagelijks beheer van de vastgoedportefeuille, meer bepaald de onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken. VGP heeft een intern team van facility managers dat voor rekening van de onderneming en van derden werkt.

Gewogen gemiddelde duur (van de huurovereenkomsten)

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten is de som van de (lopende huurgelden van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de uiterlijke vervaldag van deze huurovereenkomst), gedeeld door de totale lopende huurinkomsten van de portefeuille

Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet

De verhouding tussen de som van de lopende en toekomstige contractuele huurgelden en de som van de reële waarden van de vastgoedportefeuille.

Getekende huurcontracten

Getekende huurcontracten vertegenwoordigen alle getekende huurcontracten die een bepaald huurinkomen hebben op jaarbasis.

Hedge ratio

Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS/IFRS (International Accounting Standards) en IFRS (International Financial Reporting Standards) zijn bedoeld voor het opmaken van de jaarrekeningen en opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 39 Reële waarde

IAS 39 is een IAS / IFRS die bepaalt hoe een onderneming de financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

Inbreng in natura

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

IRS (Interest Rate Swap)

Een IRS is een renteswap waarbij de partijen rentebetalingen gedurende een bepaalde looptijd tegen elkaar inruilen. VGP gebruikt interest rate swaps om vlottende intrestbetalingen om te zetten in vaste intrestbetalingen, om zich zo in te dekken tegen een stijging van de rentevoeten

Netto courant resultaat

Operationeel resultaat plus financieel resultaat (financiële opbrengsten – financiële kosten) min belastingen en latente belastingen op het resultaat.

VGP

Netto financiële schulden

Totaal van de financiële schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten.

Project Management

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. VGP heeft een intern team van projectbeheerders dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt

Portefeuillewaarde

De portefeuillewaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en ontwikkelingsland.

Reële waarde

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

Rente-indekking

Het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om bestaande schuldposities te beschermen tegen een stijging van de rentevoeten.

Resultaat op de portefeuille

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de expert, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is in de landen waar VGP actief is.

Schuldgraad

De ratio die wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door het totaal eigen vermogen en verplichtingen.

Totale opname

De totale opname van oppervlaktes door gebruikers in de huurmarkt gedurende een bepaalde periode.

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis

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

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verhuring, de projectontwikkelingen in ontwikkeling met het oog op verhuring, de activa bestemd voor verkoop en het ontwikkelingsland.

Winst van het boekjaar

Netto courant resultaat + resultaat op de portefeuille

8. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De ondertekenende personen verklaren dat, voorzover hen bekend:

- (i) de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten van VGP NV en haar dochterondernemingen per 30 juni 2016 opgesteld zijn overeenkomstig de International Financial Reporting Standards, en een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen; voor de eerste zes maanden van het boekjaar
- (ii) Het tussentijdse verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.



Jan Van Geet
als vaste vertegenwoordiger van
Jan Van Geet s.r.o.
CEO



Dirk Stoop
als vaste vertegenwoordiger van
Dirk Stoop BVBA
CFO