

## Persbericht

### Gereguleerde informatie

24 februari 2017 – 07h00 – CET

## Jaarresultaten 2016

- Nettowinst van het boekjaar van € 91,3 miljoen (+ € 4,7 miljoen in vergelijking met 2015).
- Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met 69,3% tot € 64,3 miljoen<sup>1</sup> (+ € 26,3 miljoen in vergelijking met 2015). Bijkomende huurcontracten ten belope van € 1,9 miljoen<sup>2</sup> werden ondertekend tijdens de eerste weken van 2017.
- De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten voor de gecombineerde eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille hebben een gewogen gemiddelde duur van 10,3 jaar per jaareinde (7,5 jaar per 31 december 2015). De gewogen gemiddelde duur van de eigen vastgoedportefeuille bedroeg per jaareinde 14,1 jaar en 7,8 jaar voor de Joint Venture vastgoedportefeuille.
- De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten aan het eind van het boekjaar vertegenwoordigen in totaal 1.278.238 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte waarvan er 545.715 m<sup>2</sup> gerelateerd zijn aan de eigen portefeuille en 732.523 m<sup>2</sup> gerelateerd zijn aan de VGP European Logistics joint venture.
- 14 projecten opgeleverd tijdens het jaar die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 268.845 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn er per 31 december 2016, 14 projecten in aanbouw die een toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 381.041 m<sup>2</sup>.
- Sterke intrede op de Spaanse markt met de verwerving van een *state-of-the-art* gloednieuw logistiek gebouw van 185.000 m<sup>2</sup> (verhuurd onder een langlopend huurcontract) gelegen in Barcelona en de aankoop van 400.000 m<sup>2</sup> extra ontwikkelingsland gelegen in Barcelona en Madrid. Deze transacties vertegenwoordigen een totale investering van circa € 195 miljoen.
- In totaal werden er tijdens het jaar 1.166.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe grondstukken aangekocht (inclusief Spanje) ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline.
- Naar aanleiding van de creatie van de 50/50 VGP European Logistics joint venture met Allianz Real Estate en de eerste closing einde mei 2016, vond er een tweede closing plaats op het einde van oktober 2016 voor een transactiewaarde van meer dan € 80 miljoen.
- Netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen bedraagt € 118,9 miljoen (in vergelijking met € 104,0 miljoen per einde 2015).
- Succesvolle plaatsing van een obligatielening van € 225 miljoen met een looptijd van 7 jaar op 22 september 2016.
- De Raad van Bestuur heeft beslist om een Buitengewone Algemene Vergadering<sup>3</sup> samen te roepen om een kapitaalsvermindering van € 20 miljoen (€ 1,08 per aandeel) in geld goed te laten keuren

<sup>1</sup> Inclusief de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics joint venture met Allianz Real Estate. Per 31 december 2016 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics € 38,6 miljoen.

<sup>2</sup> Inclusief € 1,2 miljoen toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics.

<sup>3</sup> De BAV is gepland om plaats te vinden op dezelfde datum als deze van de Algemene Vergadering nl. op 12 mei 2017.

## Samenvatting

Tijdens het jaar werd een sterke stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte waargenomen in alle markten waar de VGP Groep actief is. E-commerce wordt een steeds belangrijker factor in de vraag naar verhuurbare oppervlakte.

2016 was ook het begin van een nieuwe 50/50 joint venture met Allianz Real Estate. De nieuwe Joint Venture (VGP European Logistics) heeft een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP en gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije. VGP zal diensten blijven verlenen aan de Joint Venture als beheerder van activa, vastgoed en ontwikkelingen.

VGP European Logistics voltooide haar eerste aankoopronde op het einde van mei 2016 met de aankoop van de eerste 15 parken (de initiële vastgoedportefeuille) van VGP. De initiële vastgoedportefeuille bevat 8 parken gelegen in Duitsland, 4 parken in de Tsjechische Republiek, 1 park gelegen in Slowakije en 2 parken gelegen in Hongarije en bestaan uit 28 hoge kwaliteitsvolle logistieke en semi-industriële gebouwen. Een tweede aankoopronde vond plaats eind oktober 2016 waarin er bijkomend 5 gebouwen werden aangekocht door de Joint Venture. Deze gebouwen zijn gelegen in Duitsland (4 gebouwen) en Slowakije (1 gebouw).

Naar aanleiding van de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille door VGP European Logistics heeft de raad van bestuur, besloten om alle uitgegeven hybride effecten in te kopen op 1 juni 2016, aan een prijs gelijk aan de inschrijvingsprijs (in totaal € 60,0 miljoen) vermeerderd met de toepasselijke interest lopend van de uitgiftedatum (€ 3,0 miljoen).

2016 zag ook een vliegende start in Spanje met een sale en lease back transactie waarbij VGP een *state-of-the-art* gloednieuw magazijn verwierf van de modegroep Mango. Het gebouw biedt 185.000 m<sup>2</sup> bruikbare ruimte (uitbreidbaar tot circa 260.000) en werd terug verhuurd aan Mango onder een langlopende huurovereenkomst. Verder verwierf VGP 400.000 m<sup>2</sup> extra ontwikkelingsland gelegen in Barcelona (naast het Mango gebouw) en Madrid (San Fernando de Henares). Deze transacties vertegenwoordigen een totale investering van circa € 195 miljoen.

De sterke ontwikkelingspijplijn liet VGP toe om tijdens de tweede helft van 2016 de looptijd van de financiële schulden te verlengen met de succesvolle plaatsing van een obligatielening van € 225 miljoen met een looptijd van 7 jaar.

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

- De operationele activiteiten resulteerden in een nettowinst van het boekjaar van € 91,3 miljoen (€ 4,91 per aandeel) in vergelijking met een nettowinst van € 86,6 miljoen (€ 4,66 per aandeel) per 31 december 2015.
- De toegenomen vraag naar verhuurbare oppervlakte mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 30,4 miljoen waarvan er € 27,4 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (waarvan € 6,3 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) en € 3,0 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten (waarvan € 1,1 miljoen voor rekening van VGP European Logistics).

- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,8% per einde december 2016 (inclusief VGP European Logistics) vergeleken met 97,3% per einde 2015. Op het einde van 2016 bedroeg de bezettingsgraad van de eigen vastgoedportefeuille 97.0% en van de vastgoedportefeuille VGP European Logistics 100%.
- De eigen vastgoedportefeuille bestaat uit 16 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 416.158 m<sup>2</sup>. De Joint Venture vastgoedportefeuille bestaat uit 33 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 593.454 m<sup>2</sup>.
- Per einde december 2016 waren er 17 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 381,041 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, waarvan er 6 gebouwen ontwikkeld werden voor VGP European Logistics en die na voltooiing zullen aangeboden worden aan de Joint Venture ter verwerving.
- Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2016 bedroeg € 118,9 miljoen in vergelijking met € 104,0 miljoen per 31 december 2015.
- Per 31 december 2016 bleef het financieel resultaat verder profiteren van de interestopbrengsten op leningen gegeven aan de Joint Venture maar werd negatief beïnvloed door de rente op de obligaties van € 225 miljoen die uitgegeven werd tijdens het jaar en de negatieve reële waarde van de uitstaande renteswaps. Dit resulteerde in een netto financiële kost van € 16,9 per 31 december 2016 ten opzichte van € 10,2 miljoen per 31 december 2015.
- Naar aanleiding van de succesvolle verkoop van inkomsten genererende activa aan VGP European Logistics in 2016 en met het oog op de optimalisatie van de kapitaalstructuur van VGP NV heeft de raad van bestuur besloten een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen om een extra kapitaalvermindering in contanten voor te stellen van € 20,069,694.00. Deze uitkering in geld zou overeenkomen met € 1,08 per aandeel.

## Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA (in duizend €)	2016	2015
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>		
Bruto huuropbrengsten	16.806	17.073
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	1.035	422
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.703)	(972)
<b>Netto huuropbrengsten en gerelateerde opbrengsten</b>	<b>16.138</b>	<b>16.523</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en projectontwikkeling	3.141	1.433
Inkomsten uit facilitymanagement	684	1.114
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(16.778)	(13.998)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7.897	191
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)</b>	<b>11.082</b>	<b>5.263</b>
Netto financieel resultaat <sup>1</sup>	(12.287)	(9.835)
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	(4.619)	(319)
Belastingen	1.122	5.512
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>(4.702)</b>	<b>621</b>
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille	118.900	103.981
Latente belastingen	(22.912)	(18.041)
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>95.988</b>	<b>85.940</b>
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>91.286</b>	<b>86.561</b>

### Netto huurinkomsten

De netto huuropbrengsten daalden met € 0,4 miljoen tot € 16,1 miljoen na rekening gehouden te hebben met de impact van de inkomsten genererende activa die opgeleverd werden in 2016 en de deconsolidatie van de VGP European Logistics portfolio. Deze nieuw opgerichte joint venture met Allianz Real Estate verwierf 15 parken van VGP aan het einde van mei 2016 en nog eens 5 gebouwen aan het einde van oktober 2016.

Rekening houdend met het proportioneel aandeel van VGP in de Joint Venture stegen de netto huuropbrengsten met € 7,7 miljoen (46.2%) in vergelijking met 2015 (van € 16,5 miljoen per 31 december 2015 tot € 24,2 miljoen per 31 december 2016) (zie toelichting 7.1 voor verdere details). Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de impact van de huurinkomsten uit nieuwe ontwikkelingen. Het Mango gebouw verworven in december 2016 droeg slechts nominaal bedrag bij tot de huurinkomsten (€ 0,1 miljoen).

Naar aanleiding van de aanzienlijke verkoop van activa aan de VGP European Logistics joint venture, is de analyse van de netto huurinkomsten op zo'n doorkijkbenadering (waarbij de joint venture opgenomen wordt tegen haar aandeel) een meer zinvolle analyse voor de evolutie van de netto huurinkomsten. Aangezien we verwachten dat er ongeveer 2 verkooprondes per jaar zullen plaatsvinden

<sup>1</sup> Exclusief de *mark to market* impact van de rente-indekkingsinstrumenten

met de Joint Venture werden de netto huurinkomsten voor de periode waarin de verkochte activa nog in volle eigendom van VGP waren niet aangepast in deze doorkijkanalyse.

### **Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis**

De stijging in de vraag naar verhuurbare oppervlakte, resulteerde in het tekenen van nieuwe huurovereenkomsten. Deze contracten vertegenwoordigen in totaal meer dan € 30,4 miljoen geannualiseerde huurinkomsten waarvan er € 27,4 miljoen (€ 6,3 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) betrekking hadden op nieuwe huurovereenkomsten of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 3,0 miljoen (€ 1,1 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werden er in totaal voor € 1,0 miljoen (€ 0,8 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) beëindigd.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen hierdoor tot € 64,3 miljoen<sup>1</sup> per einde december 2016 (in vergelijking met € 38,0 miljoen per 31 december 2015).

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 14,5 miljoen nieuw getekende huurcontracten tijdens het jaar (€ 5,6 miljoen voor rekening van VGP European Logistics).

Andere landen presteerden ook sterk. Nieuwe huurcontracten werden getekend in Tsjechië + € 3,8 miljoen (€ 0,7 miljoen voor rekening van VGP European Logistics), Slovakije + € 1,4 miljoen (€ 0,2 miljoen voor rekening van VGP European Logistics), Estland + € 1,4 miljoen, Hongarije + € 0,8 miljoen (volledig voor rekening van VGP European Logistics) en uiteindelijk Roemenië + € 1,0 miljoen. In Spanje werd een nieuw huurcontract afgesloten van € 7,5 miljoen m.b.t. het nieuw verworven gebouw in Barcelona.

De ondertekende huurovereenkomsten van de eigen vastgoedportefeuille vertegenwoordigen in totaal 545.715 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2016 bedraagt 14,1 jaar<sup>2</sup>.

De ondertekende huurovereenkomsten van de Joint Venture vastgoedportefeuille vertegenwoordigen in totaal 732.523 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2016 bedraagt 7,8 jaar<sup>3</sup>.

### **Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille**

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2016 bedraagt € 118,9 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 104,0 miljoen per 31 december 2015.

De trend van contracterende kapitalisatierentevoeten bleef verder aanhouden tijdens het jaar. 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 31

<sup>1</sup> € 38,6 miljoen gerelateerd aan VGP European Logistics.

<sup>2</sup> Per 31 december 2016 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzeggemogelijkheid 10,6 jaar.

<sup>3</sup> Per 30 juni 2016 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzeggemogelijkheid 6,8 jaar.

december 2016 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 6,49% (vergeleken met 7,02 % per 31 december 2015).

De VGP European Logistics vastgoedportefeuille, werd per 31 december 2016 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 6,08% (vergeleken met 6,35 % per 30 juni 2016) als gevolg van de verdere contracterende kapitalisatierentevoeten tijdens de tweede jaarhelft van 2016.

De (her)waardering van beide vastgoedportefeuilles was gebaseerd op het waarderingsrapport van Jones Lang LaSalle behalve voor Spanje waar de waardering door de vastgoedspecialist Gesvalt gebeurde.

### **Inkomsten uit vastgoedbeheer en ontwikkelingsactiviteiten en facility management**

De inkomsten uit vastgoedbeheer en ontwikkelingsactiviteiten stegen van € 1,4 miljoen per 31 december 2015 tot € 3,1 miljoen per 31 december 2016. De inkomsten gegenereerd tijdens het jaar zijn volledig voor rekening van vastgoedvermogens- en vastgoedbeheerdiensten en ontwikkelingsdiensten die geleverd werden aan VGP European Logistics.

De € 1,4 miljoen geboekte inkomsten in 2015 waren uitsluitend te wijten aan de vastgoedbeheer en ontwikkelingsactiviteiten die geleverd werden aan P3 onder een vastgoedbeheercontract dat werd afgesloten op het ogenblik van de verkoop van de VGP CZ I, II en IV vastgoedportefeuilles. Dit contract werd in oktober 2015 beëindigd.

De inkomsten uit facility management daalden tijdens het jaar van € 1,1 miljoen per 31 december 2015 tot € 0,7 miljoen per 31 december 2016. Hoewel er een aantal negatieve neveneffecten waren van het beëindigen van het vastgoedbeheercontract van P3 was de daling voornamelijk te wijten aan de strategische heroriëntering van de Suta facility management diensten. In het verleden verleende Suta facility management diensten aan een breed scala van derden. Gezien de sterke groei van de eigen en de Joint Venture portefeuille werd in de loop van het jaar besloten om activiteiten geleverd aan derden substantieel te verminderen en zich te concentreren op de eigen en de Joint Venture portefeuille. Hierdoor werd besloten om € 0,6 miljoen goodwill af te boeken.

### **Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen**

Het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen steeg met € 7,7 miljoen (van € 0,2 miljoen per 31 december 2015 tot € 7,9 miljoen per 31 december 2016). Deze stijging was volledig te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van VGP European Logistics joint venture. VGP houdt rechtstreeks een belang van 50% aan in de joint venture en nog eens 5,1% rechtstreeks in dochterondernemingen van de joint venture met Duitse activa (geassocieerde ondernemingen).

Tijdens het jaar verkocht VGP de geassocieerde ondernemingen SNOW CRYSTAL S. à r.l. en SUN S.à r.l. in het kader van het liquidatie-proces en na de verkoop van de VGP CZ I, II en IV portefeuilles aan P3, die in oktober 2014 plaatsvond.

### **Andere opbrengsten / (kosten) en administratieve kosten**

De andere opbrengsten / (kosten) en administratieve kosten stegen met € 2,8 miljoen (van € 14,0 miljoen per 31 december 2015 tot € 16,8 miljoen per 31 december 2016). Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de verdere uitbreiding van het VGP-team en ter ondersteuning van de verdere groei van de ontwikkelingsactiviteiten en geografische expansie van de Groep. De andere kosten, omvatten de afboeking van de € 0,6 miljoen goodwill (zie supra). Per 31 december 2016 bestond het VGP-team uit 105 personeelsleden, die actief zijn in meer dan 9 verschillende landen.

### **Netto financiële kosten**

De financiële opbrengsten per 31 december 2016 bedragen € 2,8 miljoen (in vergelijking met € 0,5 miljoen per 31 december 2015) en omvatten voornamelijk € 2,5 miljoen interestopbrengsten op leningen gegeven aan VGP European Logistics en € 0,2 niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten (in vergelijking met € 0,1 miljoen per 31 december 2015).

De financiële lasten per 31 december 2016 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden voor € 13,0 miljoen (€ 10,2 miljoen per 31 december 2015), niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten voor € 4,8 miljoen (€ 0,4 miljoen per 31 december 2015), andere financiële lasten voor € 3,2 miljoen (€ 2,4 miljoen per 31 december 2015) die voornamelijk toe te schrijven zijn aan de afschrijving van de transactiekosten van de 2 obligatieleningen die werden uitgegeven in 2013 en de nieuwe obligatielening die in 2016 werd uitgegeven 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 31 december 2015) en een positieve impact van € 1,4 miljoen (€ 2,4 miljoen per 31 december 2015) m.b.t. geactiveerde rente.

Hierdoor bedroegen de netto financiële lasten € 16,9 miljoen per 31 december 2016 in vergelijking met € 10,2 miljoen per 31 december 2015.

De leningen verstrekt aan VGP European Logistics bedroegen € 89,9 miljoen per 31 december 2016 waarvan er € 81,6 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 schuldgraad van de Groep steeg licht van 35,7% per 31 december 2015 tot 39,4% per 31 december 2016.

De financiële schulden stegen van € 174,3 miljoen per 31 december 2015 tot € 409,6 miljoen per 31 december 2016. Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de uitgifte van een nieuwe obligatielening van € 225 miljoen met een looptijd van 7 jaar en de bijkomende opname van € 13 miljoen onder een toegezegde kredietfaciliteit die werd afgesloten in 2016 met Raiffeisen Bank in Roemenië.

## Evolutie van de vastgoedportefeuille

De ontwikkelingsactiviteiten van het jaar kunnen als volgt samengevat worden:

### *Afgewerkte projecten*

Tijdens het jaar werden er 14 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 268.945 m<sup>2</sup> en werd er 1 gebouw van 185.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte aangekocht.

Voor de eigen portefeuille leverde VGP 6 gebouwen op: In Tsjechië: 1 gebouw van 2.753 m<sup>2</sup> in VGP VGP Park Cesky Ujezd en 1 gebouw van 11.436 m<sup>2</sup> in VGP Park Liberec. In Roemenië: 2 gebouwen van in totaal 35.574 m<sup>2</sup> in VGP Park Timisoara. In andere landen: 1 gebouw van 11.152 m<sup>2</sup> in VGP Park Nehatu (Estland) en 1 gebouw van 55.811 m<sup>2</sup> in VGP Park Soltau (Duitsland).

Voor rekening van de Joint Venture leverde VGP 8 gebouwen op: Volgende gebouwen werden opgeleverd voor de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille op 31 mei 2016. In Duitsland: 2 gebouwen van in totaal 68.129 m<sup>2</sup> in VGP Park Rodgau. In andere landen: 1 gebouw van 3.640 m<sup>2</sup> in VGP Park Plzen (Tsjechië) en 1 gebouw van 22.892 m<sup>2</sup> in VGP Park Alsonemedi (Hongarije). Gebouwen opgeleverd na 31 mei 2016: In Duitsland: 1 gebouw van 7.062 m<sup>2</sup> in VGP Park Rodgau, 1 gebouw van 23.270 m<sup>2</sup> in VGP Park Bobenheim-Roxheim en 1 gebouw van 14.471 m<sup>2</sup> in VGP Park Hamburg. In andere landen: 1 gebouw van 12.756 m<sup>2</sup> in VGP Park Malacky (Slowakije).

### *Projecten in aanbouw*

Op het einde van december 2016 waren er 17 nieuwe projecten in aanbouw.

Voor eigen rekening waren er 11 nieuwe projecten in aanbouw waaronder 1 gebouw in elk van de volgende Tsjechische parken: VGP Park Tuchomerice, VGP Park Usti nad Labem, VGP Park Cesky Ujezd en VGP Park Olomouc. In Duitsland: 1 gebouw in elk van de volgende Duitse parken: VGP Park Berlin, VGP Park Leipzig, VGP Park Ginsheim, VGP Park Hamburg en VGP Park Schwalbach. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Nehatu (Estland) en 1 gebouw in VGP Park Kekava (Letland). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds voor 69%<sup>1</sup> huurovereenkomsten werden afgesloten werden, vertegenwoordigen in totaal 221.060 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 10,0 miljoen.

Voor rekening van de Joint Venture waren er 6 nieuwe projecten in aanbouw: In Duitsland: 3 gebouwen in VGP Park Hamburg en 1 gebouw in VGP Park Frankenthal. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Brno (Tsjechië) en 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slovakije). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds voor 81%<sup>1</sup> huurovereenkomsten werden afgesloten werden, vertegenwoordigen in totaal 159.981 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 8,6 miljoen.

### *Landbank*

Tijdens het jaar 2016 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei. Er werden in totaal 1.166.000 m<sup>2</sup> nieuwe grondstukken aangekocht waarvan er 408.000 m<sup>2</sup> gelegen in Duitsland, 358.000 gelegen in Tsjechië en 400.000 in Spanje. Deze nieuwe grondstukken hebben een ontwikkelingspotentieel van 649.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte.

---

<sup>1</sup> Berekend op basis van de gecontracteerde huren en de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte



Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 417.000 m<sup>2</sup> nieuwe landpercelen geïdentificeerd of onder optie gelegen in Duitsland, Slowakije, Roemenië en Tsjechië. Op deze gronden kan er circa 192.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen tijdens het lopende jaar 2017, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

VGP heeft op dit ogenblik een grondbank in volle eigendom van 2.993.779 m<sup>2</sup>. Deze grondbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 890.000 m<sup>2</sup> te ontwikkelen waarvan 314.000 m<sup>2</sup> in Duitsland, 258.000 m<sup>2</sup> in Tsjechië, 268.000 in Spanje en 50.000 m<sup>2</sup> in de andere landen.

De Joint Venture heeft op dit ogenblik een grondbank in volle eigendom van 1.931.383 m<sup>2</sup>. Deze grondbank heeft een ontwikkelingspotentieel van 848.163 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte waarvan er 753.435 m<sup>2</sup> of 89% reeds ontwikkeld zijn of op dit ogenblik ontwikkeld worden.

## **Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop**

Naar aanleiding van de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics daalde de groep activa aangehouden voor verkoop van € 527,4 miljoen per 31 december 2015 tot € 132,3 miljoen per 31 december 2016.

De nieuwe Joint Venture (VGP European Logistics) heeft een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP en gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije.

De ontwikkelingspijplijn, die mee werd getransfereerd naar de Joint Venture als onderdeel van de initiële vastgoedportefeuille of die zou worden overgedragen als onderdeel van een toekomstige aankooptransactie tussen de Joint Venture en de VGP wordt ontwikkeld en of zal ontwikkeld worden door VGP op eigen risico en nadien verworven worden door de Joint Venture op basis van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters. Het saldo van € 132,3 miljoen per 31 december 2016 komt overeen met de reële waarde van de gebouwen in aanbouw en het nog te ontwikkelen ontwikkelingsland. Dit saldo is inclusief de constructie- en ontwikkelingsleningen (€ 81,6 miljoen) die verleend worden door VGP aan de Joint Venture ter financiering van haar ontwikkelingspijplijn.

## **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.

## **Financiering**

Gedurende het jaar was VGP in staat om zijn toegezegde kredietfaciliteiten te verhogen met een € 16,5 miljoen kredietlijn van Raiffeisen Roemenië. Op jaareinde bedragen de toegezegde kredietlijnen € 39,0 miljoen, waarvan er 91% opgenomen was per einde december 2016 en een gewogen gemiddelde looptijd van 2,3 jaar hebben. De totale uitstaande obligatieleningen per einde december 2016 bedragen

€ 375,0 miljoen en hebben gewogen gemiddelde looptijd van 4,3 jaar. In juli 2017 komt er een obligatielening van € 75 miljoen op vervalddag.

Gedurende het jaar, waren er geen gevallen van verzuim en geen schendingen van convenanten met betrekking tot kredietovereenkomsten of obligaties.

## Vooruitzichten voor 2017

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 eerste jaarhelft van 2017 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. In dit opzicht zal VGP actief blijven evalueren om haar ontwikkelingsactiviteiten te laten financieren door middel van de obligatiemarkten aangezien deze financieringsbron haar aantrekkelijkheid heeft bewezen als alternatief voor bijkomende bankfinanciering.

Na de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics en de daaropvolgende tweede verkoopronde die plaatsvond in 2016, en met het oog op de optimalisatie van de kapitaalstructuur van VGP is het de bedoeling om een kapitaaluitkering € 20 miljoen in contanten toe te kennen aan de aandeelhouders in 2017. Vanaf 2018 is het de intentie van de Groep om naar een duurzame uitkeringspolitiek te evolueren waarbij de winsten die worden voortgebracht uit de Joint Venture zullen worden uitgekeerd aan de aandeelhouders.

## Financiële kalender

Jaarverslag 2016	11 april 2017
Algemene aandeelhoudersvergadering	12 mei 2017
Bekendmaking halfjaarresultaten 2017	30 augustus 2017

## Voor meer informatie

**Mr Jan Van Geet**

**CEO**

Tel. + 420 602 404 790

E-mail: [jan.van.geet@vgpparks.eu](mailto:jan.van.geet@vgpparks.eu)

**Mr Dirk Stoop**

**CFO**

Tel.+32 52 45 43 86

E-mail: [dirk.stoop@vgpparks.eu](mailto:dirk.stoop@vgpparks.eu)

### Profiel

VGP ([www.vgpparks.eu](http://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 '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.

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

## FINANCIËLE CIJFERS<sup>1</sup>

### 1. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

RESULTATENREKENING (in duizend €)	2016	2015
Omzet <sup>2</sup>	24.739	23.118
Bruto huuropbrengsten	16.806	17.073
Doorgerekende huurlasten	4.108	3.498
Door te rekenen huurlasten	(3.073)	(3.076)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.703)	(972)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>16.138</b>	<b>16.523</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en projectontwikkeling	3.141	1.433
Inkomsten uit facility management	684	1.114
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	118.900	103.981
Administratieve kosten	(15.446)	(13.451)
Andere opbrengsten	483	487
Andere lasten	(1.815)	(1.034)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	7.897	191
<b>Bedrijfswinst / (-verlies)</b>	<b>129.982</b>	<b>109.244</b>
Financiële opbrengsten	2.814	466
Financiële kosten	(19.720)	(10.620)
<b>Netto financieel resultaat</b>	<b>(16.906)</b>	<b>(10.154)</b>
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>113.076</b>	<b>99.090</b>
Belastingen	(21.790)	(12.529)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>91.286</b>	<b>86.561</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	91.286	86.561
Minderheidsbelangen	-	-
RESULTAAT PER AANDEEL	2016	2015
Gewoon nettoresultaat per aandeel (in €) - basis	4,91	4,66
Gewoon nettoresultaat per aandeel - na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	4,91	4,66
Gewoon nettoresultaat per aandeel (in €) - verwaterd	5,02	4,76

<sup>1</sup> De commissaris heeft bevestigd dat zijn auditprocedures ten gronde zijn afgewerkt, en dat deze niet gewezen hebben op wezenlijke aanpassingen die zouden moeten worden aangebracht aan de boekhoudkundige informatie die meegedeeld wordt in dit persbericht. De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

<sup>2</sup> De omzet bestaat uit bruto huurinkomsten, doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en projectontwikkeling en inkomsten uit facility management.

## 2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

<b>OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (in duizend €)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>91.286</b>	<b>86.561</b>
<i>Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<b>Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten van het boekjaar</b>	-	-
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten van het boekjaar</b>	<b>91.286</b>	<b>86.561</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	91.286	86.561
Minderheidsbelangen	-	-

### 3. GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

<b>ACTIVA</b> (in duizend €)	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Goodwill	-	631
Immateriële activa	14	12
Vastgoedbeleggingen	550.262	173.972
Andere materiële vaste activa	517	378
Financiële vaste activa	5	216
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	89.194	(103)
Andere langlopende vorderingen	8.315	0
Uitgestelde belastingvorderingen	3	89
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>648.310</b>	<b>175.195</b>
Handels- en andere vorderingen	19.426	4.927
Geldmiddelen en kasequivalenten	71.595	9.825
Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	132.263	527.361
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>223.284</b>	<b>542.113</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>871.594</b>	<b>717.308</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> (In duizend €)	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	327.985	239.658
Overige reserves	69	69
Ander eigen vermogen	-	60.000
<b>Eigen vermogen</b>	<b>390.305</b>	<b>361.978</b>
Langlopende financiële schulden	327.923	170.800
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.348	967
Andere langlopende verplichtingen	2.432	405
Uitgestelde belastingverplichtingen	20.012	8.247
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>355.715</b>	<b>180.419</b>
Kortlopende financiële schulden	81.674	3.522
Handels- en andere kortlopende schulden	35.496	10.342
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	8.404	161.047
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>125.574</b>	<b>174.911</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>481.289</b>	<b>355.330</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>871.594</b>	<b>717.308</b>

#### 4. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

<b>MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN</b> <i>(in duizend €)</i>	<b>Statutair aandelen kapitaal</b>	<b>Kapitaal-reserve</b>	<b>IFRS aandelen kapitaal</b>	<b>Reserves</b>	<b>Uitgifte-premie</b>	<b>Andre eigen vermogen</b>	<b>Totaal eigen vermogen</b>
<b>Saldo per 1 januari 2015</b>	<b>112.737</b>	<b>(50.486)</b>	<b>62.251</b>	<b>153.097</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>215.417</b>
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	86.561	-	-	86.561
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86.561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86.561</b>
Dividenden	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	-	-	-	-	-	-	-
Hybride effecten	-	-	-	-	-	60.000	60.000
<b>Saldo per 31 december 2015</b>	<b>112.737</b>	<b>(50.486)</b>	<b>62.251</b>	<b>239.658</b>	<b>69</b>	<b>60.000</b>	<b>361.978</b>
<b>Saldo per 1 januari 2016</b>	<b>112.737</b>	<b>(50.486)</b>	<b>62.251</b>	<b>239.658</b>	<b>69</b>	<b>60.000</b>	<b>361.978</b>
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	91.286	-	-	91.286
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91.286</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91.286</b>
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-	-
Hybride effecten	-	-	-	(2.959)	-	(60.000)	(62.959)
<b>Saldo per 31 december 2016</b>	<b>112.737</b>	<b>(50.486)</b>	<b>62.251</b>	<b>327.985</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>390.305</b>

## 5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	2016	2015
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	113.076	99.090
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	897	734
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(97.696)	(103.975)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	(21.204)	(6)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	4.723	245
Netto (ontvangen) rente	(2.636)	(21)
Netto betaalde rente	14.820	10.194
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	(7.897)	(191)
<b>Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen</b>	<b>4.083</b>	<b>6.070</b>
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(14.505)	(8.555)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	28.681	412
<b>Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>18.259</b>	<b>(2.073)</b>
Netto ontvangen rente	157	21
Netto (betaalde) rente	(10.684)	(10.194)
Betaalde winstbelastingen	(939)	(364)
<b>Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>6.793</b>	<b>(12.610)</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere	46	337
Aankoop van dochterondernemingen	(10.796)	(224)
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw	(325.858)	(147.490)
Verkoop van vastgoedbeleggingen aan VGP European Logistics joint venture	246.348	-
Inkomsten uit / (investering in) VGP European Logistics joint venture	4.678	-
(Opname) / Terugbetalingen van leningen aan Joint Venture en geassocieerde ondernemingen	(28.546)	-
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(114.128)</b>	<b>(147.377)</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen /(terugbetaling kapitaal)	(62.960)	60.000
Opname van leningen	283.367	83.967
Terugbetalingen van leningen	(51.536)	(3.914)
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>168.871</b>	<b>140.053</b>
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>61.536</b>	<b>(19.934)</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	9.825	43.595
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	235	348
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	-	(14.184)
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>71.595</b>	<b>9.825</b>

## 6. DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de resultatenrekening van de joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) en de geassocieerde ondernemingen, die allemaal worden verwerkt volgens de vermogensmutatie-methode. VGP European Logistics is opgericht in Luxemburg en is eigenaar van logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de 5,1% die rechtstreeks door VGP NV aangehouden wordt in de dochterondernemingen van de joint venture die activa in Duitsland bezitten. Tijdens het jaar werden de geassocieerde ondernemingen SNOW CRYSTAL S. à r.l. en SUN S. à r.l. verkocht aan Tristan Capital Partners in het kader van de vereffening van deze respectieve deelnemingen.

### 6.1. Winst na belasting van joint venture en geassocieerde ondernemingen

RESULTATENREKENING (in duizend €)	VGP European Logistics JV aan 100%	VGP European Logistics Duitse activa onderneming aan 100 %	VGP European Logistics Duitse activa onderneming aan 5,1%	VGP European Logistics JV aan 50%	2016	2015
Bruto huuropbrengsten	16.982	9.511	485	8.491	8.976	-
Operationele kosten verbonden aan vastgoed						
- Doorgerekende / (door te rekenen huurlasten)	557	427	22	279	300	-
- onderliggende operationele vastgoedkosten	(1.074)	(517)	(26)	(537)	(563)	-
- vastgoedbeheer kosten	(1.315)	(752)	(38)	(658)	(696)	-
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>15.150</b>	<b>8.669</b>	<b>442</b>	<b>7.575</b>	<b>8.017</b>	-
Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille	13.384	6.198	316	6.692	7.008	-
Administratieve kosten	(1.576)	(801)	(41)	(788)	(829)	-
Andere opbrengsten / (kosten) (net)	(493)	(75)	(5)	(246)	(250)	191
<b>Bedrijfswinst / (verlies)</b>	<b>26.465</b>	<b>13.991</b>	<b>713</b>	<b>13.234</b>	<b>13.946</b>	<b>191</b>
Financiële opbrengsten	224	(250)	(12)	112	100	-
Financiële kosten	(7.756)	(3.771)	(192)	(3.878)	(4.070)	-
<b>Netto financieel resultaat</b>	<b>(7.532)</b>	<b>(4.021)</b>	<b>(204)</b>	<b>(3.766)</b>	<b>(3.970)</b>	-
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>18.933</b>	<b>9.970</b>	<b>508</b>	<b>9.468</b>	<b>9.976</b>	<b>191</b>
Belastingen	(3.980)	(1.735)	(88)	(1.990)	(2.078)	-
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>14.953</b>	<b>8.235</b>	<b>420</b>	<b>7.478</b>	<b>7.897</b>	<b>191</b>



## 6.2. Samengevatte balansinformatie m.b.t. joint ventures en geassocieerde ondernemingen

<b>BALANS</b> <i>(in duizend €)</i>	<b>VGP European Logistics JV aan 100%</b>	<b>VGP European Logistics Duitse activa onderneming aan 100 %</b>	<b>VGP European Logistics Duitse activa onderneming aan 5,1%</b>	<b>VGP European Logistics JV aan 50%</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Vastgoedbeleggingen	574.291	390.341	19.907	287.145	307.053	-
Andere activa	189	29	1	94	96	-
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>574.479</b>	<b>390.370</b>	<b>19.909</b>	<b>287.240</b>	<b>307.148</b>	-
Handels- en andere vorderingen	8.335	6.972	356	4.168	4.523	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	17.342	11.464	585	8.671	9.256	-
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>25.678</b>	<b>18.436</b>	<b>940</b>	<b>12.839</b>	<b>13.779</b>	-
<b>Totaal activa</b>	<b>600.157</b>	<b>408.806</b>	<b>20.849</b>	<b>300.078</b>	<b>320.928</b>	-
Langlopende financiële schulden	376.036	266.636	13.598	188.018	201.616	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.075	0	-	538	538	-
Andere langlopende verplichtingen	1.440	16	1	720	721	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	32.723	21.318	1.087	16.361	17.449	-
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>411.274</b>	<b>287.970</b>	<b>14.686</b>	<b>205.637</b>	<b>220.323</b>	-
Kortlopende financiële schulden	8.117	6.065	309	4.058	4.368	-
Handels- en andere kortlopende schulden	12.894	9.663	493	6.447	6.940	311
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>21.011</b>	<b>15.728</b>	<b>802</b>	<b>10.505</b>	<b>11.308</b>	<b>311</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>432.284</b>	<b>303.698</b>	<b>15.489</b>	<b>216.142</b>	<b>231.631</b>	<b>311</b>
<b>Correctie verkoop geassocieerde ondernemingen</b>	-	-	-	-	<b>103</b>	-
<b>Netto activa</b>	<b>167.872</b>	<b>105.108</b>	<b>5.361</b>	<b>83.936</b>	<b>89.194</b>	<b>(311)</b>

## 6.3. Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

<b>In duizend €</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Saldo aan het begin van de periode</b>	<b>(103)</b>	<b>17</b>
Aanschaffingen	86.077	-
Resultaat van de periode	7.897	191
Uitkering van eigen vermogen	(4.677)	-
Opbrengsten m.b.t. verkoop van deelnemingen	-	(311)
<b>Saldo op het einde van de periode</b>	<b>89.194</b>	<b>(103)</b>

## 7. BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### 7.1. Resultatenrekening, proportioneel geconsolideerd

De onderstaande tabel bevat het proportionele geconsolideerde resultatenrekening belang van de Groep in VGP European Logistics. Het belang dat door de Groep rechtstreeks (5,1%) wordt aangehouden in de Duitse activa vennootschappen van VGP European Logistics werd opgenomen in de 50% Joint Venture cijfers (deel van VGP).

<i>In duizend €</i>	2016			2015		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>						
Bruto huuropbrengsten	16.806	8.976	25.782	17.073	-	17.073
Doorgerekende / (door te rekenen huurlasten)	1.035	300	1.335	422	-	422
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.703)	(1.259)	(2.962)	(972)	-	(972)
<b>Netto huuropbrengsten en gerelateerde opbrengsten</b>	<b>16.138</b>	<b>8.017</b>	<b>24.155</b>	<b>16.523</b>	<b>-</b>	<b>16.523</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en projectontwikkeling	3.141	-	3.141	1.433	-	1.433
Inkomsten uit facility management	684	-	684	1.114	-	1.114
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(16.778)	(1.079)	(17.857)	(13.998)	191	(13.807)
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)</b>	<b>3.185</b>	<b>6.938</b>	<b>10.123</b>	<b>5.072</b>	<b>191</b>	<b>5.263</b>
Netto financieel resultaat	(12.287)	(3.323)	(15.610)	(9.835)	-	(9.835)
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	(4.619)	(647)	(5.266)	(319)	-	(319)
Belastingen	1.122	(605)	517	5.512	-	5.512
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>(12.599)</b>	<b>2.363</b>	<b>(10.236)</b>	<b>430</b>	<b>191</b>	<b>621</b>
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>						
Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille	118.900	7.008	125.908	103.981	-	103.981
Latente belastingen	(22.912)	(1.473)	(24.385)	(18.041)	-	(18.041)
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>95.988</b>	<b>5.535</b>	<b>101.523</b>	<b>85.940</b>	<b>-</b>	<b>85.940</b>
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>83.389</b>	<b>7.897</b>	<b>91.286</b>	<b>86.370</b>	<b>191</b>	<b>86.561</b>

## 7.2. Balans, proportioneel geconsolideerd

De onderstaande tabel bevat het proportionele geconsolideerde balans belang van de Groep in VGP European Logistics. Het belang dat door de Groep rechtstreeks wordt aangehouden (5,1%) in de Duitse asset companies van VGP European Logistics werd opgenomen in de 50% Joint Venture cijfers (deel van VGP).

In duizend of €	2016			2015		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	550.262	307.053	857.315	173.972	-	173.972
Andere activa	12.845	96	12.941	1.223	-	1.223
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>563.107</b>	<b>307.148</b>	<b>870.255</b>	<b>175.195</b>	<b>-</b>	<b>175.195</b>
Handels- en andere vorderingen	19.432	4.523	23.955	4.927	-	4.927
Geldmiddelen en kasequivalenten	71.595	9.256	80.851	9.825	-	9.825
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>128.266</b>	<b>-</b>	<b>128.266</b>	<b>527.361</b>	<b>-</b>	<b>527.361</b>
	<b>219.293</b>	<b>13.779</b>	<b>233.072</b>	<b>542.113</b>	<b>-</b>	<b>542.113</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>782.400</b>	<b>320.928</b>	<b>1.103.328</b>	<b>717.308</b>	<b>-</b>	<b>717.308</b>
Langlopende financiële schulden						
Andere langlopende financiële verplichtingen	327.923	201.616	529.539	170.800	-	170.800
Andere langlopende verplichtingen	5.348	538	5.886	967	-	967
Uitgestelde belastingverplichtingen	2.432	721	3.153	405	-	405
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>20.012</b>	<b>17.449</b>	<b>37.461</b>	<b>8.247</b>	<b>-</b>	<b>8.247</b>
	<b>355.715</b>	<b>220.323</b>	<b>576.038</b>	<b>180.419</b>	<b>-</b>	<b>180.419</b>
Kortlopende financiële schulden						
Handels- en andere kortlopende schulden	81.674	4.368	86.042	3.522	-	3.522
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>35.496</b>	<b>7.043</b>	<b>42.539</b>	<b>10.342</b>	<b>-</b>	<b>10.342</b>
	<b>8.404</b>	<b>-</b>	<b>8.404</b>	<b>161.047</b>	<b>-</b>	<b>161.047</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>125.574</b>	<b>11.411</b>	<b>136.985</b>	<b>174.911</b>	<b>-</b>	<b>174.911</b>
Correctie verkoop geassocieerde ondernemingen	481.289	231.734	713.023	355.330	-	355.330
<b>Netto activa</b>	<b>301.111</b>	<b>89.194</b>	<b>390.305</b>	<b>361.978</b>	<b>-</b>	<b>361.978</b>

## LEXICON

### **Aanschaffingswaarde**

Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

### **Aanvangsrendement**

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde. Zie ook Aanschaffingswaarde.

### **Bezettingsgraad**

De bezettingsgraad wordt berekend door de verhuurde oppervlakte (in m<sup>2</sup>) te delen door het totaal van verhuurbare oppervlaktes (in m<sup>2</sup>) inclusief de niet-verhuurde gedeelte (in m<sup>2</sup>).

### **Break**

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst

### **Contractuele huurprijzen/huurgelden**

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

### **Dealing Code**

Gedragscodes met regels die moeten worden gevolgd door de leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management en alle personeelsleden van de VGP Groep die uit hoofde van hun functie beschikken over informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft.

### **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).

### **Discounted cash flow**

Dit is een waarderingmethode die uitgaat van een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een netto huidige waarde aan een bepaalde verdisconteringsvoet in functie van het risico van het te waarderen actief.

### **'Exit' kapitalisatievoet**

Is de kapitalisatievoet toegepast op het netto-inkomen aan het einde van de discounted cash flow model periode om zodoende een kapitaalwaarde of 'exit' waarde te bekomen die een entiteit verwacht te krijgen voor een actief na deze periode

### **Facility Management**

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

### **FSMA (Financial Services and Markets Authority – Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten)**

De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en verzekeringen in België.

### **Gearing ratio of schuldgraad**

Betekent de verhouding berekend door de geconsolideerde Totale Netto Schulden te delen door de som van het eigen vermogen en de totale passiva.

### **Geschatte huurwaarde (GHW)**

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen

### **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 van de vastgoedportefeuille.

### **Getekende huurcontracten**

Getekende huurcontracten vertegenwoordigen de getekende toegezegde huurcontracten die een bepaalde huurinkomen heeft op jaarbasis.

### **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 waarden. 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.

### **Indexatie**

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index in elk specifiek land

### **Investeringswaarde**

De door de onafhankelijke vastgoedexperts bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen.

### **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 interestbetalingen om te zetten in vaste interestbetalingen, om zich in te dekken tegen een stijging van de rentevoeten

### **Joint Venture of VGP European Logistics of VGP European Logistics joint venture**

Betekent VGP European Logistics S.à r.l., de nieuw opgerichte 50:50 joint venture tussen de Emittent en

### **Marktkapitalisatie**

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

### **Netto actief of netto actiefwaarde**

Betekent de waarde van de activa van de Joint Venture verminderd met de waarde van diens schulden.

### **Netto courant resultaat**

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

### **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 schuldsposities 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.

### **Top rendement**

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde op een toplocatie

### **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.

### **Vervaldag huurcontract**

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

### **Voorkennis**

Onder voorkennis wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

### **Winst van het boekjaar**

Netto courant resultaat + resultaat op de portefeuille