

Persbericht

Gereguleerde informatie

Halfjaarresultaten 2017: VGP levert recordprestatie

22 augustus 2017, 07u00 CET, Diegem (België): VGP NV ('VGP' of 'de Groep', Euronext Brussels ISIN BE0003878957) heeft vandaag haar resultaten bekend gemaakt voor de eerste helft van 2017, afgesloten op 30 juni 2017.

- Nettowinst over de periode van € 62,5 miljoen (+ € 19,7 miljoen in vergelijking met 30 juni 2016)
- Netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen bedraagt € 59,9 miljoen (in vergelijking met € 65,1 miljoen per einde juni 2016).
- Per einde mei 2017, werd een derde closing met VGP European Logistics joint venture (50/50 JV met Allianz Real Estate) succesvol afgerond. De transactiewaarde bedroeg meer dan € 173 miljoen.
- Kapitaaluitkering aan aandeelhouders in geld ten belope € 20,1 miljoen (€ 1,08 per aandeel) op 4 augustus 2017.

VGP, de ontwikkelaar, manager en eigenaar van hoogwaardig logistiek vastgoed in Europa, heeft vandaag haar halfjaarresultaten 2017 gepubliceerd. De Groep tekende een sterke groei op in al haar markten waar ze actief is, met als gevolg een stijging van de nettowinst over de periode tot € 62,5 miljoen, een stijging met 46,1% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, terwijl de netto-meerwaarde op de vastgoedbeleggingen € 59,9 miljoen bedroegen.

Jan Van Geet, CEO van de VGP Groep, zegt hieromtrent: *“We zijn verheugd over de positieve halfjaarlijkse resultaten die de kracht van ons businessmodel aantonen. Onze toekomstige ontwikkelingspijplijn is robuust, mede ondersteund door een succesvol uitgifteprogramma van obligaties dat de verwachtingen heeft overschreden. We voltooien huidige projecten aan recordtempo, waardoor de winsten hoger zijn in vergelijking met dezelfde periode verleden jaar. Wij geloven in het belonen van de loyaliteit van onze investeerders en zijn dan ook verheugd om ons succes met hen te kunnen delen”*

De vastgoedportefeuille van de Groep heeft in de eerste helft van 2017 een sterke vooruitgang geboekt zowel in waarde als in fysieke omvang. De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedragen nu € 78,2 miljoen¹, een stijging met € 13,8 miljoen over de eerste jaarhelft van 2017. De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2017 vertegenwoordigen in totaal 1.564.320 m² verhuurbare oppervlakte, een stijging met 22,4% sinds 31 december 2016. Van deze totale oppervlakte behoren 573.433 m² toe aan de eigen portefeuille (545.745 m² per 31 december 2016) en 990.888 m² aan de VGP European Logistics joint venture (732.523 m² per 31 december 2016).

Eind mei 2017 werd een derde closing met VGP European Logistics (50/50 joint venture met Allianz Real Estate) succesvol afgerond. Het is onze gezamenlijke bedoeling deze vastgoedportefeuille aanzienlijk verder te laten groeien (> € 1,5 miljard aan assetwaarde) in de komende jaren. De transactiewaarde van de derde closing bedroeg meer dan € 173 miljoen. In de eerste helft van 2017 leverde VGP in totaal 9 projecten op die 169.566 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met daarnaast nog eens 21 projecten in aanbouw die 527.876 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

De schuldgraad blijft conservatief en daalde per 30 juni 2017 naar 34,9% (39,4% per 31 december 2016) ondanks de verhoging van de schuld tijdens de eerste jaarhelft van 2017.

¹ Inclusief de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics joint venture. Per 30 juni 2017 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics € 51,3 miljoen in vergelijking met € 38,6 miljoen per 31 December 2016.

De sterke prestatie van de portefeuille in de eerste helft van 2017, heeft de Groep toegelaten om een kapitaaluitkering van € 20,1 miljoen (€ 1,08 per aandeel) in geld, uit te betalen aan zijn aandeelhouders op 4 augustus 2017. Gezien de succesvolle en duurzame evolutie van de resultaten heeft VGP besloten een formeel dividendbeleid vast te leggen. Vanaf 2018 en onder voorbehoud van de beschikbaarheid van voldoende uitkeerbare reserves en goedkeuring van de aandeelhouders, is de vennootschap van plan om de distributie van dividenden de komende 3 jaar geleidelijk te verhogen met als doel een jaarlijks dividend uit te keren dat overeenkomt met een bedrag dat ligt tussen de 40% en 60% van de nettowinst van het jaar, gebaseerd op de geconsolideerde IFRS jaarrekening van de vennootschap.

Samenvatting

Tijdens de eerste jaarhelft van 2017 bleef VGP sterk presteren in alle markten waar de VGP Groep actief is. E-commerce bleef een belangrijke stimulerende factor in de vraag naar nieuwe verhuurbare oppervlakte.

De ontwikkelings- en verhuuractiviteiten bleven op recordhoogte presteren.

Tijdens het eerste semester van 2017 werd een derde closing met VGP European Logistics (50/50 joint venture met Allianz Real Estate) succesvol afgerond. Hierdoor verwierf VGP European Logistics, 6 nieuwe parken van VGP, bestaande uit 7 logistieke gebouwen met daarnaast nog eens 4 nieuwe gebouwen die ontwikkeld werden door VGP, in parken die reeds vroeger getransfereerd werden naar de Joint Venture. De 6 parken zijn gelegen in Duitsland (3) en in Tsjechië (3). De bijkomende 4 gebouwen die aangekocht worden door de Joint Venture liggen ook in Duitsland (3 gebouwen) en in Tsjechië (1 gebouw).

Tijdens 2017 bleef VGP ook haar financiële schuldprofiel verder verbeteren met de succesvolle plaatsing eind maart 2017 van een nieuw institutionele obligatielening van € 80 miljoen met een looptijd van 8 jaar en met de uitgifte van een nieuwe obligatie van € 75 miljoen met 7 jaar looptijd begin juli 2017 ter herfinanciering van de obligatielening die op 12 juli 2017 verviel.

De activiteiten van VGP tijdens de eerste jaarhelft kunnen verder als volgt worden samengevat:

- De operationele activiteiten resulteerden in een nettowinst van € 62,5 miljoen (€ 3,36 per aandeel) per 30 juni 2017 in vergelijking met een nettowinst van € 42,7 miljoen (€ 2,30 per aandeel) per 30 juni 2016.
- De toegenomen vraag naar verhuurbare oppervlakte mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 16,0 miljoen waarvan er € 14,8 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (waarvan € 6,9 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) en € 1,2 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten (waarvan € 0,6 miljoen voor rekening van VGP European Logistics).
- De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten voor de gecombineerde eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille bedroeg 10,2 jaar per einde juni 2017 (10,3 jaar per 31 december 2016). De gewogen gemiddelde duur van de eigen vastgoedportefeuille bedroeg per jaareinde 14,0 jaar en 8,1 jaar voor de Joint Venture vastgoedportefeuille.

- De bezettingsgraad van de eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille bedroeg 100,0% per einde juni 2017, vergeleken met 98,8% per einde december 2016.
- De eigen vastgoedportefeuille bestaat uit 13 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 353.089 m². De Joint Venture vastgoedportefeuille bestaat uit 44 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 809.022 m².
- Per einde juni 2017 waren er 21 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 527.876 m² verhuurbare oppervlakte.
- 185.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht tijdens het jaar. Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 1.159.000 m² nieuwe landpercelen geïdentificeerd of onder optie. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden deels tijdens het lopende jaar 2017 en deels in de loop van 2018, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.
- Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2017 bedroeg € 59,9 miljoen in vergelijking met € 65,1 miljoen per 30 juni 2016.
- Per 30 juni 2017 bleef het financieel resultaat verder profiteren van de interestopbrengsten op leningen gegeven aan de Joint Venture (€ 2,1 miljoen) en de niet-gerealiseerde winsten op financiële afdekkingsinstrumenten (€ 2,1 miljoen) en werd negatief beïnvloed door de rente op de uitgegeven obligaties (€ 8,9 miljoen). Dit resulteerde in een netto financiële kost van € 5,0 miljoen¹ per 30 juni 2017 ten opzichte van € 14,6 miljoen per 30 juni 2016.
- Succesvolle plaatsing van een obligatielening bij institutionele investeerders van € 80 miljoen met een looptijd van 8 jaar op einde maart 2017 waarvan de opbrengst aangewend werd ter terugbetaling van de obligatielening die begin juli 2017 verviel.
- Op 4 augustus 2017 betaalde vennootschap een kapitaaluitkering van € 20.069.494,- in geld, uit aan haar aandeelhouders wat overeenkwam met een uitbetaling van € 1,08 per aandeel.

¹ Inclusief de *mark to market* impact van de rente-indekkingsinstrumenten

Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA (in duizend €)	30.06.2017	30.06.2016
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	9.111	13.085
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	142	595
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(655)	(1.099)
Netto huuropbrengsten en gerelateerde opbrengsten	8.598	12.581
Inkomsten uit vastgoedbeheer en projectontwikkeling	3.495	638
Inkomsten uit facilitymanagement	281	239
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(9.729)	(5.258)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15.167	(3.279)
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	17.812	4.921
Netto financieel resultaat ¹	(6.981)	(8.263)
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	2.005	(6.335)
Belastingen	(2.488)	1.137
Netto courant resultaat	10.348	(8.540)
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille	59.864	65.127
Latente belastingen	(7.755)	(13.849)
Resultaat op de portefeuille	52.109	51.278
WINST VAN DE PERIODE	62.457	42.738

Netto huurinkomsten

De netto huuropbrengsten daalden met € 4,0 miljoen tot € 8,6 miljoen na rekening gehouden te hebben met de impact van de inkomsten genererende activa die opgeleverd werden in 2017 en de deconsolidatie van de VGP European Logistics portfolio in mei 2017 en de derde closing met de Joint Venture die plaatsvond in mei 2017.

Naar aanleiding van de aanzienlijke verkoop van activa aan de VGP European Logistics joint venture, is de analyse van de netto huurinkomsten op een doorkijkbenadering (waarbij de joint venture opgenomen wordt tegen haar aandeel) een meer zinvolle analyse voor de evolutie van de netto huurinkomsten.

Daarom, rekening houdend met het proportioneel aandeel van VGP in de Joint Venture stegen de netto huuropbrengsten met € 2,6 miljoen (19,5%) in vergelijking met dezelfde periode in 2016 (van € 13,5 miljoen per 30 juni 2016 tot € 16,1 miljoen per 30 juni 2017)².

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

² Zie toelichting 1 van de *Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de verkorte geconsolideerde financiële staten*.

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 € 16,0 miljoen geannualiseerde huurinkomsten waarvan er € 14,8 miljoen (€ 6,9 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) betrekking hadden op nieuwe huurovereenkomsten of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 1,2 miljoen (€ 0,6 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werden er in totaal voor € 0,9 miljoen (allemaal voor rekening van VGP European Logistics) beëindigd.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen hierdoor tot € 78,2 miljoen¹ per einde juni 2017 (in vergelijking met € 64,3 miljoen per 31 december 2016).

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 7,5 miljoen nieuw getekende huurcontracten tijdens het jaar (€ 5,5 miljoen voor rekening van VGP European Logistics).

Andere landen presteerden ook sterk. Nieuwe huurcontracten werden getekend in Tsjechië + € 5,1 miljoen (€ 0,6 miljoen voor rekening van VGP European Logistics), in Estland + € 1,2 miljoen (eigen portefeuille), in Roemenië + € 0,2 miljoen (eigen portefeuille), in Hongarije + € 0,6 miljoen (volledig voor rekening van VGP European Logistics) en uiteindelijk in Slovakije + € 0,2 miljoen (miljoen (volledig voor rekening van VGP European Logistics)).

De ondertekende huurovereenkomsten van de eigen vastgoedportefeuille vertegenwoordigen in totaal 573.380 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2017 bedraagt 14,0 jaar².

De ondertekende huurovereenkomsten van de Joint Venture vastgoedportefeuille vertegenwoordigen in totaal 990.889 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2017 bedraagt 10,2 jaar³.

Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2017 bedraagt € 59,9 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 65,1 miljoen per einde juni 2016.

De trend van contracterende kapitalisatierentevoeten bleef verder aanhouden tijdens de eerste jaarhelft. Maar als gevolg van de verandering van de portfolio samenstelling en de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics per einde mei 2016, bleef de eigen vastgoedportefeuille, exclusief de ontwikkelingsgrond, vrij stabiel en werd de vastgoedportefeuille op 30 juni 2017 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 6,48% (vergeleken met 6,49 % per 31 december 2016).

¹ Inclusief de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics joint venture met Allianz Real Estate. Per 30 juni 2017 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics € 51,3 miljoen in vergelijking met € 38,6 miljoen per 31 December 2017.

² Per 30 juni 2017 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzeggemogelijkheid 10,6 jaar.

³ Per 30 juni 2017 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzeggemogelijkheid 7,3 jaar.

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

Inkomsten uit vastgoedbeheer en ontwikkelingsactiviteiten en facility management

De inkomsten uit vastgoedbeheer en ontwikkelingsactiviteiten stegen van € 0,6 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2016 tot € 3,5 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2017. De inkomsten gegenereerd tijdens de periode zijn volledig voor rekening van vastgoedvermogens- en vastgoedbeheerdiensten en ontwikkelingsdiensten die geleverd werden aan de VGP European Logistics joint venture.

De inkomsten uit facility management stegen lichtjes van € 0,2 miljoen per 30 juni 2016 tot € 0,3 miljoen per 30 juni 2017. De facility management diensten worden voornamelijk geleverd aan de eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille en in mindere mate aan een vastgoedportefeuille aan en beperkt aantal geselecteerde derden.

Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen voor de periode steeg met € 18,4 miljoen (van een negatieve bijdrage van € 3,3 miljoen per 30 juni 2016 tot een positieve bijdrage van € 15,2 miljoen per 30 juni 2017).

De netto huuropbrengsten (aan proportioneel belang) stegen met € 7,6 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2017 in vergelijking met € 0,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2016. Deze toename weerspiegelt de onderliggende groei van de Joint Venture vastgoedportfolio als gevolg van de verschillende transacties die tussen de Joint Venture en VGP plaatsvonden sinds mei 2016.

Per einde juni 2017 heeft de Joint Venture (aan 100% belang) € 51,3 miljoen toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 990.888 m² in vergelijking met € 33,6 miljoen toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis per einde juni 2016 die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 625.885 m².

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen), aan proportioneel belang, steeg tot 13,8 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2017 (in vergelijking met een negatief resultaat van € 1,2 miljoen) voor de periode eindigend op 30 juni 2016.

De VGP European Logistics vastgoedportefeuille, werd per 30 juni 2017 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,92% (vergeleken met 6,08 % per 31 december 2016 en 6,35% per 30 juni 2016) die de verdere contracterende kapitalisatierentevoeten tijdens de eerste jaarhelft van 2017 weerspiegelen. De (her)waardering van de Joint Venture vastgoedportefeuille was gebaseerd op het waarderingsrapport van Jones Lang LaSalle.

De netto financiële lasten van de Joint Venture, aan proportioneel belang, daalden tot € 2,0 miljoen per 30 juni 2017 in vergelijking met € 3,3 miljoen per 30 juni 2016. Voor de periode eindigend op 30 juni 2017 bedroegen de financiële opbrengsten (aan proportioneel belang) € 1,1 miljoen (in vergelijking met € 0,1 miljoen per 30 juni 2016) en omvatten voornamelijk € 1,0 miljoen niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten (in vergelijking met € 75k per 30 juni 2016).

De financiële lasten (aan proportioneel belang) daalden lichtjes van € 3,4 miljoen per 30 juni 2016 tot € 3,1 miljoen per 30 juni 2017 en bestaan voornamelijk uit € 1,1 miljoen interesten op

aandeelhoudersleningen (€ 0,3 miljoen per 30 juni 2016), € 1,7 miljoen interesten op financiële schulden (€ 0,3 miljoen per 30 juni 2016), € 0,7 miljoen andere financiële lasten (€ 0,1 miljoen per 30 juni 2016) die voornamelijk toe te schrijven zijn aan de terugname van gekapitaliseerde financiële kosten op bank- en obligatieschulden en een positieve impact van € 0,6 miljoen (€ 0,2 miljoen per 30 juni 2016) m.b.t. geactiveerde rente.

Andere opbrengsten / (kosten) en administratieve kosten

De andere opbrengsten / (kosten) en administratieve kosten voor de periode bedroegen € 9,7 miljoen, in vergelijking met € 5,3 miljoen per 30 juni 2016 (€ 16,8 miljoen voor het volledig boekjaar 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. Per 30 juni 2017 bestond het VGP-team uit 125 personeelsleden, die actief zijn in meer dan 9 verschillende landen.

Netto financiële kosten

De financiële opbrengsten per 30 juni 2017 bedragen € 4,2 miljoen (in vergelijking met € 0,6 miljoen per 30 juni 2016) en omvatten voornamelijk € 2,1 miljoen interestopbrengsten op leningen gegeven aan VGP European Logistics (€ 0,5 miljoen per 30 juni 2016) en € 2,1 niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten (in vergelijking met € 0,04 miljoen per 30 juni 2016).

De gerapporteerde financiële lasten per 30 juni 2017 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden voor € 9,4 miljoen (€ 6,5 miljoen per 30 juni 2016), niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten voor € 0,1 miljoen (€ 6,4 miljoen per 30 juni 2016), andere financiële lasten voor € 0,9 miljoen (€ 2,6 miljoen per 30 juni 2016), € 6k netto wisselkoersverliezen (in vergelijking € 0,1 miljoen per 30 juni 2016) en een positieve impact van € 1,1 miljoen (€ 0,5 miljoen per 31 december 2015) m.b.t. geactiveerde rente.

De € 2,6 miljoen andere financiële lasten per 30 juni 2016 zijn voornamelijk toe te schrijven aan kosten die voortvloeiden uit de vervroegde terugbetaling van bank leningen en het vervroegd liquideren van interest rate swaps vereist onder contractuele voorwaarden van de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics die plaatsvond op 31 mei 2016.

Hierdoor bedroegen de netto financiële lasten € 5,0 miljoen¹ per 30 juni 2017 in vergelijking met € 14,6 miljoen per 30 juni 2016.

De leningen verstrekt aan VGP European Logistics bedroegen € 105,6 miljoen per 30 juni 2017 (vergeleken met € 89,9 miljoen per 31 december 2016) waarvan er € 89,4 miljoen (€ 81,6 miljoen per 31 december 2016) 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.

¹ Inclusief de *mark to market* impact van de rente-indekkingsinstrumenten

De schuldgraad¹ van de Groep daalde van 39,4% per 31 december 2016 tot 34,9% per 30 juni 2017.

De financiële schulden stegen van € 409,6 miljoen per 31 december 2016 tot € 494,7 miljoen per 30 juni 2017 (inclusief de € 18,7 miljoen bankschulden van VGP Park Nehatu (Estland) geclassificeerd onder 'Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop'. Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de uitgifte van een nieuwe institutionele obligatielening van € 80 miljoen met een looptijd van 8 jaar einde maart 2017 en de opgelopen interesten die op 30 juni 2017 tot € 13,3 miljoen gestegen is, tegenover € 4,5 miljoen per 31 december 2016.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De ontwikkelingsactiviteiten van het eerste halfjaar van 2017 kunnen als volgt samengevat worden:

Afgewerkte projecten

Tijdens de eerste jaarhelft van 2017 werden er 9 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 169.566 m² verhuurbare oppervlakte.

Voor de eigen portefeuille leverde VGP 6 gebouwen op: In Tsjechië: 1 gebouw van 14.383 m² in VGP Park Tuchomerice, 1 gebouw van 8.296 m² in VGP Park Usti nad Labem en 1 gebouw van 14.627 m² in VGP Park Olomouc. In Duitsland: 1 gebouw van 23.590 m² in VGP Park Hamburg, 1 gebouw van 24.469 m² in VGP Park Leipzig en 1 gebouw en 8.386 m² in VGP Park Schwalbach. Het gebouw in VGP Park Tuchomerice en de gebouwen in VGP Park Hamburg werden verworven door de Joint Venture einde mei 2017.

Voor rekening van de Joint Venture leverde VGP 3 gebouwen op: In Tsjechië: 1 gebouw van 12.226 m² in VGP Park Brno en in Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Hamburg met een totale oppervlakte van 63.589 m².

Projecten in aanbouw

Einde juni 2017, waren er 16 nieuwe projecten in aanbouw.

Voor eigen rekening waren er 16 nieuwe projecten in aanbouw. In Tsjechië: 3 gebouwen in VGP Park Olomouc, 4 gebouwen in VGP Park Jenec en 1 gebouw in VGP Park Chomutov. In Duitsland: 3 gebouwen in VGP Park Berlin, 1 gebouw in VGP Park Ginsheim en 1 gebouw in VGP Park Wetzlar. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park San Fernando de Henares (Spanje); 1 gebouw in VGP Park Nehatu (Estland) en 1 gebouw in VGP Park Kekava (Letland). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds voor 66%² huurovereenkomsten werden afgesloten werden, vertegenwoordigen in totaal 328.033 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 13,1 miljoen.

Voor rekening van de Joint Venture waren er 5 nieuwe projecten in aanbouw: In Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Hamburg en 1 gebouw in VGP Park Frankenthal. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Cesky Ujezd (Tsjechië), 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slowakije) en 1 gebouw in VGP Park Győr (Hongarije). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds voor 90%¹ huurovereenkomsten

¹ Berekend als 'Netto financiële schulden / Totaal passiva en verplichtingen'.

² Berekend op basis van de gecontracteerde huren en de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte

werden afgesloten werden, vertegenwoordigen in totaal 199.843 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 10,3 miljoen.

Landbank

Tijdens het eerste halfjaar van 2017 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei. Er werden in totaal 185.000 m² nieuwe grondstukken aangekocht die allemaal in Duitsland gelegen waren. Deze nieuwe grondstukken hebben een ontwikkelingspotentieel van 86.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 1.159.000 m² nieuwe landpercelen geïdentificeerd of onder optie gelegen in Duitsland, Slowakije, Roemenië en Tsjechië. Op deze gronden kan er circa 556.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden deels tijdens het lopende jaar 2017 en deels in de loop van 2018, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

VGP heeft op dit ogenblik een gesecuriseerde groundbank van 3.512.636 m² waarvan 79% of 2.770.495 m² in volle eigendom. Deze groundbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 1.142.000 m² te ontwikkelen waarvan 405.000 m² in Duitsland, 149.000 m² in Tsjechië, 245.000, 206.000 m² in Slowakije, 97.000 m² in Roemenië en 40.000 m² in Letland.

De Joint Venture heeft op dit ogenblik nog een ontwikkelingslandbank van 229.703 m² waarop nog 92.190 m² nieuwe verhuurbare oppervlakte kan ontwikkeld worden.

Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop

De Groep activa aangehouden voor verkoop steeg van € 132,3 miljoen per 31 december 2016 tot € 190,2 miljoen per 30 juni 2017 en is samengesteld uit € 51,7 miljoen activa aangehouden voor verkoop m.b.t. de verkoop van VGP Park Nehatu (Estland) en € 138,5 miljoen activa in aanbouw of ontwikkelingsland (aan reële waarde) die op dit ogenblik of in de toekomst ontwikkeld worden / zullen worden door VGP voor rekening van VGP European Logistics.

Einde juni 2017 verkocht VGP haar park VGP Park Nehatu gelegen in Estland aan East Capital Baltic Property fund III, een fonds beheerd door East Capital. De transactie heeft betrekking op 5 moderne logistieke gebouwen die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van meer dan 77.000 m². De afronding van de verkoop wordt verwacht plaats te vinden op het einde van augustus 2017. Als gevolg werden alle activa en verplichtingen van VGP Park Nehatu geherclassificeerd naar Groep activa aangehouden voor verkoop per 30 juni 2017. Met de VGP Park Nehatu transactie realiseert VGP een ontwikkelingswinst van 52% op haar totaal geïnvesteerde bedrag in dit park.

In het kader van de joint venture-overeenkomst heeft VGP European Logistics 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 verschillende closings tussen de Joint Venture en VGP wordt ontwikkeld door VGP op eigen risico en nadien verworven door de Joint Venture op basis van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters. Het saldo van € 138,5 miljoen per 30 juni 2017 (in vergelijking met € 132,3 miljoen

per 31 december 2016) komt overeen met de reële waarde van de gebouwen in aanbouw en het nog te ontwikkelen ontwikkelingsland.

Financiering

Tijdens de eerste helft van 2017 bleef VGP haar financiële schuldprofiel verbeteren met de succesvolle private plaatsing van een 8 jaar, € 80 miljoen obligatie eind maart 2017. Deze obligatie heeft een vaste jaarlijkse coupon van 3,35%. Begin juli heeft VGP bijkomend nog een nieuwe € 75 miljoen 7-jarige obligatie uitgegeven met een vast coupon van 3,25%. De netto opbrengst van deze obligatie werd aangewend ter herfinanciering van de jul-17 obligatie die verviel op 12 juli 2017.

De bankschuld van VGP Park Nehatu (Estland) bedroeg op 30 juni 2017 € 18,7 miljoen. Deze bankschuld werd geherclassificeerd onder *Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop* per 30 juni 2017. Er wordt momenteel verwacht dat deze lening vervroeg terugbetaald worden op 30 augustus 2017, als onderdeel van de verwezenlijking van deze verkoop.

Als gevolg hiervan stegen de financiële schulden tijdens de eerste jaarthelft van 2017 van € 409,6 miljoen per 31 december 2016 tot € 494,7 miljoen per 30 juni 2017. Deze financiële schulden omvatten € 31,3 miljoen bank schulden (€ 35,3 miljoen per 31 december 2016), € 450,1 miljoen obligatieleningen (€ 369,8 miljoen per 31 december 2016) en € 13,3 miljoen opgelopen interesten op obligatieleningen (€ 4,5 miljoen per 31 december 2016).

Dividendpolitiek

Gezien de succesvolle en duurzame evolutie van de resultaten van VGP heeft de Raad van Bestuur besloten een formeel dividendbeleid vast te leggen. Vanaf 2018 en onder voorbehoud van de beschikbaarheid van voldoende uitkeerbare reserves en goedkeuring van de aandeelhouders, is de vennootschap van plan om de distributie van dividenden de komende 3 jaar geleidelijk te verhogen met als doel een jaarlijks dividend uit te keren dat overeenkomt met een bedrag dat ligt tussen de 40% en 60% van de nettowinst van het jaar, gebaseerd op de geconsolideerde IFRS jaarrekening van de vennootschap.

Risicofactoren

Voor een overzicht van de belangrijkste risicofactoren waaraan de VGP Groep blootgesteld is wordt verwezen naar pagina's 56 tot 59 van het Jaarverslag 2016. Deze risico's blijven actueel en onveranderd en zullen ook van toepassing blijven voor het tweede semester van 2017.

Vooruitzichten voor 2017

Op basis van de positieve trend van geregistreerde huuraanvragen tijdens de eerste jaarthelft van 2017, 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.



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 logistiek 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.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN¹

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	Toelichting	30.06.2017	30.06.2016
Omzet ²	4	14.296	17.004
Bruto huuropbrengsten	4	9.111	13.085
Doorgerekende huurlasten		1.409	3.042
Door te rekenen huurlasten		(1.267)	(2.447)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		(655)	(1.099)
Netto huurresultaat		8.598	12.581
Inkomsten uit vastgoedbeheer en projectontwikkeling	4	3.495	638
Inkomsten uit facility management	4	281	239
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	5	59.864	65.127
Administratieve kosten		(9.660)	(4.904)
Andere opbrengsten		370	233
Andere kosten		(439)	(587)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	6	15.167	(3.279)
Operationele winst / (verlies)		77.676	70.048
Financiële opbrengsten	7	4.208	558
Financiële kosten	7	(9.184)	(15.156)
Financieel resultaat		(4.976)	(14.598)
Winst voor belastingen		72.700	55.450
Belastingen		(10.243)	(12.712)
Netto winst		62.457	42.738
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		62.457	42.738
Minderheidsbelangen		-	-
Resultaat per aandeel		30.06.2017	30.06.2017
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - basis	8	3,36	2,30
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	8	3,36	2,30

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.

VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizend €)	30.06.2017	30.06.2016
Netto resultaat	62.457	42.738
<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	62.457	42.738
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	62.457	42.738
Minderheidsbelangen	-	-

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor de periode afgesloten

ACTIVA (in duizend €)	Toelichting	30.06.2017	31.12.2016
Immateriële activa		30	14
Vastgoedbeleggingen	9	500.186	550.262
Andere materiële vaste activa		530	517
Financiële vaste activa		782	5
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	6	130.254	89.194
Andere langlopende vorderingen	6	16.232	8.315
Uitgestelde belastingvorderingen		440	3
Totaal vaste activa		648.454	648.310
Handels- en andere vorderingen	10	42.209	19.426
Geldmiddelen en kasequivalenten		141.545	71.595
Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	12	190.227	132.263
Totaal vlottende activa		373.981	223.284
TOTAAL ACTIVA		1.022.435	871.594
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
<i>(In duizend €)</i>			
Kapitaal		62.251	62.251
Overgedragen resultaten		370.372	327.985
Overige reserves		69	69
Eigen vermogen		432.692	390.305
Langlopende financiële schulden	11	386.882	327.923
Andere langlopende financiële verplichtingen		1.689	5.348
Andere langlopende verplichtingen		2.534	2.432
Uitgestelde belastingverplichtingen		19.927	20.012
Totaal langlopende verplichtingen		411.032	355.715
Kortlopende financiële schulden	11	89.087	81.674
Andere kortlopende financiële verplichtingen		2.110	
Handels- en andere kortlopende schulden		58.862	35.496
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	12	28.652	8.404
Totaal kortlopende verplichtingen		178.711	125.574
Totaal verplichtingen		589.743	481.289
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.022.435	871.594

VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal-reserve	IFRS aandelen kapitaal	Reserves	Uitgifte-premie	Andre eigen vermogen	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2016	112.737	(50.486)	62.251	239.658	69	60.000	361.978
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	42.738	-	-	42.738
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	42.738	-	-	42.738
Dividenden	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	-	-	-	-	-	-	-
Hybride effecten	-	-	-	(2.959)	-	(60.000)	(62.959)
Saldo per 30 juni 2016	112.737	(50.486)	62.251	279.437	69	-	341.757
Saldo per 1 januari 2017	112.737	(50.486)	62.251	327.985	69	-	390.305
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-	0
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	62.457	-	-	62.457
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	62.457	-	-	62.457
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal aan aandeelhouders	(20.070)	20.070	-	(20.070)	-	-	(20.070)
Hybride effecten	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per 30 juni 2017	92.667	(30.416)	62.251	370.372	69	-	432.692

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	Toelichting	30.06.2017	30.06.2016
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		72,700	55,450
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		89	258
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen		(59,522)	(42,997)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen		(342)	(22,131)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		(1,998)	6,462
Netto (ontvangen) rente		(2,134)	(516)
Netto betaalde rente		9,108	8,653
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(15,167)	3,279
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen		2,734	8,458
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(722)	(4,324)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		4,333	18,794
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		6,345	22,928
Netto ontvangen rente		21	516
Netto (betaalde) rente		(596)	(8,653)
Betaalde winstbelastingen		(259)	(225)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		5,511	14,566
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere		2	36
Aankoop van dochterondernemingen		0	(148)
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw		(68,829)	(84,279)
Verkoop van vastgoedbeleggingen aan VGP European Logistics joint venture	13	90,794	155,911
Inkomsten uit / (investering in) VGP European Logistics joint venture		-	-
(Opname) / Terugbetalingen van leningen aan Joint Venture en geassocieerde ondernemingen		(36,794)	-
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(14,827)	71,520
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal)		-	(62,959)
Opname van leningen		79,568	50,009
Terugbetalingen van leningen		(4,131)	(50,715)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		75,437	(63,665)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		66,121	22,421
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		71,595	9,825
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		412	176
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		3,417	19,329
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		141,545	51,751

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 21 augustus 2017.

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 2016 met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2017:

- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassing van IAS 7 *Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Verbeteringen aan IFRS 2014-2016: *Wijzigingen aan IFRS 12* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

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

Nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die nog niet toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2017:

- IFRS 9 – *Financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)*: IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – *Financiële Instrumenten: Opname en Waardering*.

Op basis van een analyse van VGP's situatie per 30 juni 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht VGP de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

- IFRS 15 – *Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)*: IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van VGP zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van VGP

vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht VGP ook hier geen materiële impact.

- IFRS 16 – *Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)*: IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – *Lease-overeenkomsten* en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – *Lease-overeenkomsten* met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien VGP nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar VGP de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geïnclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren zoals huur van wagens, of kantoorruimte gehuurd door VGP, zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.

3 Segment information

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 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 de Joint Venture.



Gesegmenteerde informatie: Tsjechische Republiek, Duitsland en andere landen

Winst- en verliesrekening <i>In duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Duitsland		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
Bruto huuropbrengsten	1.144	3.271	1.115	5.574	6.852	4.240	-	-	9.111	13.085
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	96	124	(39)	251	85	220	-	-	142	595
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(163)	(159)	(340)	(639)	(152)	(301)	-	-	(655)	(1.099)
Netto huurresultaat	1.077	3.236	736	5.186	6.785	4.159	-	-	8.598	12.581
Inkomsten uit vastgoedbeheer en projectontwikkeling	628	230	1.882	271	984	137	-	-	3.494	638
Inkomsten uit facility managemen	281	239	-	-	-	-	-	-	281	239
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	28.780	11.032	2.511	13.814	10.988	1.178	17.585	39.103	59.864	65.127
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(1.541)	(1.053)	(2.115)	(1.713)	(1.950)	(1.562)	(4.122)	(930)	(9.728)	(5.258)
Aandeel in resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	-	-	15.167	(3.279)	15.167	(3.279)
Operationele winst / (verlies)	29.225	13.684	3.014	17.558	16.807	3.912	28.630	34.894	77.676	70.048
Financieel resultaat	-	-	-	-	-	-	(4.976)	(14.598)	(4.976)	(14.598)
Winst voor belastingen	-	-	-	-	-	-	72.700	55.450	72.700	55.450
Belastingen	-	-	-	-	-	-	(10.243)	(12.712)	(10.243)	(12.712)
Winst voor de periode	-	-	-	-	-	-	62.457	42.738	62.457	42.738

Balans <i>In duizend €</i>	Tsjechische Republiek		Duitsland		Andere landen		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Activa										
Vastgoedbeleggingen	98.650	90.016	147.625	174.005	253.911	286.241	-	-	500.186	550.262
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	3.480	13.981	10.603	9.063	10.883	27.050	307.056	138.975	332.022	189.069
Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	13.702	4.465	36.098	41.440	60.352	4.797	80.075	81.561	190.227	132.263
Totaal activa	115.832	108.462	194.326	224.508	325.146	318.088	387.131	220.536	1.022.435	871.594
Eigen vermogen en verplichtingen										
Eigen vermogen	-	-	-	-	-	-	432.692	390.305	432.692	390.305
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	-	-	580.775	472.885	580.775	472.885
Verplichtingen m.b.t. groepen activa voor verkoop	-	-	-	-	-	-	8.968	8.404	8.968	8.404
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	-	-	1.022.435	871.594	1.022.435	871.594



Segment informatie – Andere landen

Winst- en verliesrekening <i>In duizend €</i>	Estland		Slowakije		Hongarije		Roemenië		Spanje		Andere		Totaal	
	30.06. 2017	30.06. 2016	30.06. 2017	30.06. 2016	30.06. 2017	30.06. 2016	30.06. 2017	30.06. 2016	30.06. 2017	30.06. 2016	30.06. 2017	30.06. 2016	30.06. 2017	30.06. 2016
Bruto huuropbrengsten	1.553	1.093	-	1.094	-	963	1.549	1.090	3.750	-	-	-	6.852	4.240
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	12	(7)	-	60	-	30	165	137	(89)	-	(3)	-	85	220
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(83)	(21)	-	(155)	(7)	(70)	(47)	(46)	(4)	(2)	(11)	(7)	(152)	(301)
Netto huurresultaat	1.482	1.065	-	999	(7)	923	1.667	1.181	3.657	(2)	(14)	(7)	6.785	4.159
Inkomsten uit vastgoedbeheer en projectontwikkeling	-	-	-	11	95	-	-	-	-	-	889	126	984	137
Inkomsten uit facility management	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	(95)	(16)	-	-	-	-	1.609	1.194	9.196	-	278	-	10.988	1.178
Andere opbrengsten / (kosten) incl. admin. kosten	(150)	(121)	(7)	(627)	(45)	(370)	(170)	(215)	(1.493)	(139)	(85)	(90)	(1.950)	(1.562)
Aandeel in resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
Operationele winst / (verlies)	1.237	928	(7)	383	43	553	3.106	2.160	11.360	(141)	1.068	29	16.807	3.912
Financieel resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Winst voor de periode	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Balans <i>In duizend €</i>	Estland		Slowakije		Hongarije		Roemenië		Spanje		Andere		Totaal	
	30.06. 2017	31.12. 2016	30.06. 2017	31.12. 2016	30.06. 2017	31.12. 2016	30.06. 2017	31.12. 2016	30.06. 2017	31.12. 2016	30.06. 2017	31.12. 2016	30.06. 2017	31.12. 2016
Activa														
Vastgoedbeleggingen	-	47.400	677	663	-	-	38.210	36.043	205.526	195.842	9.498	6.293	253.911	286.241
Andere activa (incl. uitgestelde belastingvorderingen)	-	880	55	10	132	88	2.808	13.900	7.658	12.108	230	64	10.883	27.050
Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	51.747	-	5.073	4.333	3.532	464	-	-	-	-	-	-	60.352	4.797
Totaal activa	51.747	48.280	5.805	5.006	3.664	552	41.018	49.943	213.184	207.950	9.728	6.357	325.146	318.088
Eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigen vermogen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4 Omzet

<i>In duizend €</i>	30.06.2017	30.06.2016
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	8.824	13.069
Huurindexering en kortingen	287	16
Totaal bruto huuropbrengsten	9.111	13.085
Inkomsten uit vastgoedbeheer	1.238	413
Inkomsten uit projectontwikkeling	2.257	225
Inkomsten uit facility management	281	239
Doorgerekende huurlasten	1.409	3.042
Totale omzet	14.296	17.004

De Groep verhuurt zijn vastgoedbeleggingen via operationele huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten hebben in het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De bruto huurinkomsten weerspiegelen de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2017 en de derde closing met de Joint Venture die plaatsvond op 31 mei 2017. De bruto huuropbrengsten per 30 juni 2017 waren inclusief € 1,7 miljoen bruto huurinkomsten van de inkomsten genererende activa die werden verkocht aan de Joint Venture einde mei 2017. De huuropbrengsten van VGP Park Nehatu (Estland) over het eerste halfjaar bedroegen € 1,6 miljoen. Er wordt verwacht dat de verkoop van VGP Park Nehatu afgerond zal worden op het einde van augustus 2017.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis (inclusief de Joint Venture) bedroegen € 78,2 miljoen¹ per einde juni 2017 in vergelijking met € 64,3 miljoen per 31 december 2016. De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van VGP Park Nehatu (Estland) bedroeg € 4,2 miljoen per einde juni 2017.

De toekomstige huuropbrengsten op jaarbasis van de eigen vastgoedportefeuille worden gedetailleerd als volgt:

<i>In duizend €</i>	30.06.2017	31.12.2016
Minder dan één jaar	26.582	25.340
Tussen één en vijf jaar	98.658	94.376
Meer dan vijf jaar	251.905	242.916
Totaal	377.145	362.632

5 Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2017	30.06.2016
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	36.789	25.533
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	22.733	17.463
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	342	22.131
Totaal	59.864	65.127

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland, wordt op 30 juni 2017 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 6,48% (vergeleken met 6,49% per 31 december 2016) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou een variatie van de totale portefeuillewaarde van €6,5 miljoen met zich meebrengen.

¹ Inclusief de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics joint venture met Allianz Real Estate. Per 30 juni 2017 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics € 51,3 miljoen in vergelijking met € 38,6 miljoen per 31 December 2017.

6 Investing in joint venture en geassocieerde ondernemingen

6.1 Winst na belasting van de joint venture en geassocieerde ondernemingen

De onderstaande tabel bevat de samenvattende winst- en verliesrekening van de Groep's joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) en de geassocieerde ondernemingen, die allen volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen. 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.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	VGP European Logistics JV aan 100%	VGP European Logistics German Asset Companies aan 100 %	VGP European Logistics German Asset Companies aan 5.1%	VGP European Logistics JV aan 50%	30.06. 2017	30.06. 2016
Bruto huuropbrengsten	16.134	9.337	476	8.067	8.543	1.183
Operationele kosten verbonden aan vastgoed						
- Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten (netto))	407	323	16	204	220	16
- onderliggende operationele kosten	(999)	(672)	(34)	(500)	(534)	(186)
- vastgoedbeheer kosten	(1.305)	(763)	(39)	(653)	(691)	(92)
Netto huurresultaat	14.237	8.225	419	7.119	7.538	920
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	25.585	19.933	1.017	12.793	13.809	(1.224)
Administratieve kosten	(600)	(243)	(12)	(300)	(312)	(71)
Andere opbrengsten / (kosten) (netto)	(995)	36	1	(498)	(497)	5
Operationele winst / (verlies)	38.227	27.951	1.425	19.114	20.538	(370)
Financiële opbrengsten	2.235	(343)	(16)	1.118	1.101	80
Financiële kosten	(5.948)	(3.295)	(168)	(2.974)	(3.142)	(3.420)
Netto financieel resultaat	(3.713)	(3.638)	(185)	(1.857)	(2.041)	(3.339)
Winst voor belastingen	34.514	24.313	1.240	17.257	18.497	(3.709)
Belastingen	(6.277)	(3.754)	(191)	(3.139)	(3.330)	431
Winst na belastingen	28.237	20.559	1.049	14.119	15.167	(3.279)

6.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot de joint venture en geassocieerde ondernemingen

BALANS (in duizend €)	VGP European Logistics JV at 100%	VGP European Logistics German Asset Companies at 100 %	VGP European Logistics German Asset Companies at 5.1%	VGP European Logistics JV at 50%	30.06. 2017	31.12. 2016
Vastgoedbeleggingen	767.045	549.151	28.008	383.524	411.531	307.053
Andere activa	729	(425)	(22)	364	343	96
Totaal vaste activa	767.774	548.726	27.986	383.888	411.874	307.149
Handels- en andere vorderingen	10.896	7.866	401	5.449	5.850	4.523
Geldmiddelen en kasequivalenten	29.389	21.452	1.094	14.694	15.789	9.256
Totaal vlottende activa	40.285	29.318	1.495	20.143	21.639	13.779
Totaal activa	808.059	578.044	29.481	404.031	433.513	320.928
Langlopende financiële schulden	487.744	363.034	18.515	243.872	262.387	201.616
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	538
Andere langlopende verplichtingen	5.030	3.602	184	2.515	2.699	721
Uitgestelde belastingverplichtingen	48.078	32.241	1.644	24.038	25.682	17.448
Totaal langlopende verplichtingen	540.852	398.877	20.343	270.425	290.768	220.323
Kortlopende financiële schulden	10.606	7.888	402	5.303	5.705	4.368
Handels- en andere kortlopende schulden	12.687	8.676	442	6.343	6.786	6.940
Totaal kortlopende verplichtingen	23.292	16.564	845	11.646	12.491	11.308
Totaal verplichtingen	564.145	415.441	21.187	282.071	303.259	231.631
Aanpassing voor verkoop geassocieerde ondernemingen						103
Netto actiefwaarde	243.914	162.603	8.294	121.960	130.254	89.194

Eind mei 2017 werd een derde closing met VGP European Logistics succesvol afgerond. Hierdoor verwierf VGP European Logistics, 6 nieuwe parken van VGP, bestaande uit 7 logistieke gebouwen met daarnaast nog eens 4 nieuwe gebouwen die ontwikkeld werden door VGP, in parken die reeds vroeger getransfereerd werden naar de Joint Venture. De 6 parken zijn gelegen in Duitsland (3) en in Tsjechië (3). De bijkomende 4 gebouwen die aangekocht worden door de Joint Venture liggen ook in Duitsland (3 gebouwen) en in Tsjechië (1 gebouw).

De VGP European Logistics vastgoedportefeuille, werd per 30 juni 2017 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,92% (vergeleken met 6,08 % per 31 december 2016) die de verdere contracterende kapitalisatierentevoeten tijdens de eerste jaarhelft van 2017 weerspiegelen. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou een variatie van deze totale Joint Venture portefeuillewaarde van €14,7 miljoen met zich meebrengen.

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

VGP verleent diensten aan de Joint Venture als beheerder van activa, vastgoed en ontwikkelingen en ontvangt hiervoor van de Joint Venture commissievergoedingen. Deze diensten worden uitgevoerd op een marktconforme

basis en geven VGP geen controle over de Joint Venture (noch enig belangrijk eenzijdige besluitvormingsrechten). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de joint venture vereisen de goedkeuring van de volledige Raad van Bestuur en / of de goedkeuring van de aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de joint venture-overeenkomst.

6.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	30.06.2017	31.12.2016
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l.	14.757	7.506
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van of VGP European Logistics S.à r.l.)	1.475	809
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.)	89.387	81.561
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	(89.387)	(81.561)
Totaal	16.232	8.315

Voor verdere informatie zie toelichting 11.

6.4 Deelnemingen in de joint venture en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	30.06.2017	31.12.2016
Op 1 januari	89.194	(103)
Reële waarde bij eerste opname	25.787	86.077
Resultaat van het boekjaar	15.167	7.897
Terugbetaling van eigen vermogen	-	(4.677)
Aanpassing m.b.t. verkoop van geassocieerde ondernemingen	106	-
Op het einde van de periode	130.254	89.194

7 Netto financieel resultaat

<i>In duizend €</i>	30.06.2017	30.06.2016
Bancaire renteopbrengsten	11	-
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	2.123	516
Niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten	2.074	42
Financiële opbrengsten	4.208	558
Rentelasten uit obligaties	(8.839)	(4.182)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(482)	(2.020)
Bancaire rentekosten – Afdekkingsderivaten	(74)	(285)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	1.140	464
Niet-gerealiseerde verliezen op afdekkingsderivaten	(69)	(6.377)
Netto wisselkoersverliezen	(6)	(126)
Andere financiële kosten	(854)	(2.630)
Financiële kosten	(9.184)	(15.156)
Netto financieel resultaat	(4.976)	(14.598)

De verhoging van de rente-inkomsten uit leningen aan de joint venture en geassocieerde ondernemingen is het gevolg van de volledige halfjaar impact van de verstrekte leningen aan VGP European Logistics. De eerste jaarhalf van 2016 omvatte slechts 1 maand interest. De stijging van de rentelasten uit obligaties was

te wijten aan de nieuwe € 225 miljoen sep-23 obligatielening die werd uitgegeven in september 2016 en de nieuwe € 80 miljoen mar-25 obligatielening die werd uitgegeven einde maart 2017.

8 Winst per aandeel

<i>In aantal</i>	30.06.2017	30.06.2016
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	18.583.050	18.583.050
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	18.583.050	18.583.050
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen	(401.648)	(401.648)
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd en na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen)	18.181.402	18.181.402

<i>In duizend €</i>	30.06.2017	30.06.2016
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	62.457	42.738
Winst per aandeel (in €) - basis	3,36	2,30
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	3,36	2,30
Winst per aandeel - na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	3,43	2,35

Correctie voor wederzijds belang heeft betrekking op de eliminatie van het proportioneel aandeel in het eigen vermogen van de VGP NV aandelen die gehouden worden door VGP Misv Comm. VA. VGP NV houdt 43,23% in VGP Misv Comm. VA.

9 Vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2017			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Op 1 januari	265.813	125.989	158.460	550.262
Investeringsuitgaven	8.017	49.260	-	57.277
Aanschaffingen	-	-	9.957	9.957
Geactiveerde rente	334	799	7	1.140
Geactiveerde huur incentives	287	1.307	-	1.594
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	(104.524)	(5.178)	(3.244)	(112.947)
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	-	28.750	(28.750)	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	48.290	(48.290)	-	-
Per 30 juni	3.225	38.066	1.746	43.037
	(45.602)	(4.533)	-	(50.135)
	175.840	186.169	138.177	500.186

In duizend €	31.12.2016			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Op 1 januari	38.530	47.180	88.262	173.972
Investeringsuitgaven	34.957	39.378	-	74.335
Aanschaffingen	126.173	-	107.951	234.124
Geactiveerde rente	783	636	-	1.419
Geactiveerde huur incentives	406	-	-	406
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	39.380	(39.380)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	47.775	(47.775)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	17.189	47.190	1.627	66.006
Per 31 december	265.813	125.989	158.460	550.262

9.1 Waarderingen tegen reële waarde van vastgoedbeleggingen van de Groep

Alle vastgoedbeleggingen van de Groep, zijn niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 30 juni 2017. Er waren geen transfers tussen niveaus gedurende het jaar. Niveau 3 inputs die gebruikt worden voor de waarderingen van de vastgoedbeleggingen zijn niet-waarneembaar, in tegenstelling tot niveau 1 (inputs gebaseerd op genoteerde prijzen) en niveau 2 (inputs die direct d.w.z. zoals prijzen, hetzij indirect d.w.z. afgeleid van prijzen, waarneembaar zijn).

9.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(i) Waarderingsproces

DE eigen en Joint Venture vastgoedbeleggingen werden per 30 juni 2017 gewaardeerd door Jones Lang LaSalle. De waarderingen werden opgesteld in overeenstemming met de *RICS Valuation - Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) Global edition January 2014*. De grondslag van de waardering is de marktwaarde van het vastgoed, op de datum van de waardering, gedefinieerd door RICS als: *"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."*

Het waarderingsproces dat door Jones Lang LaSalle werd gebruikt, was hetzelfde als beschreven in het Jaarverslag 2016 (zie pagina 132), dwz de gediscoteerde kasstroomtechniek (Discounted Cash Flow ("DCF")) waarderingsbenadering behalve voor Spanje waar de Net Present Value ("NPV")- en initiële opbrengstwaardering benadering werd gebruikt.

De net present value waarderingsbenadering werd gebruikt voor het Mango gebouw in VGP Park Mango (Barcelona). De NPV-aanpak lijkt op de DCF-benadering, omdat het de huidige waarde berekent door toekomstige kasstromen tegen een bepaalde interestvoet te verdisconteren. Het interne rendement wordt berekend zodat de som van de verdisconteerde positieve en negatieve cashflows gelijk is aan nul. Bij de berekening van de waarde van het Mango-gebouw werd de waarde van het onroerend goed geraamd aan het eind van een 30-jarig huurcontract. De initiële opbrengstbenadering werd gebruikt voor het gebouw in aanbouw in VGP Park San Fernando de Henares (Madrid). De initiële opbrengstbenadering berekent de bruto marktwaarde door een kapitalisatievoet (initieel rendement) toe te passen op de netto huurinkomsten vanaf de waarderingsdatum en de inkomsten in de eeuwigheid te kapitaliseren. Bij de berekening van de waarde van het gebouw wordt ervan uitgegaan dat het gebouw vanaf de waarderingsdatum is opgeleverd en onderworpen is aan een 10-jarig huurcontract, waarbij de nog te maken bouwkosten afgetrokken worden van de marktwaarde.

(ii) Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs

De kwantitatieve informatie in de volgende tabel is afkomstig uit de verschillende rapporten van de onafhankelijke vastgoedexperten. De cijfers geven de waardevoork en het gewogen gemiddelde van de gehanteerde veronderstellingen die bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gebruikt werd.

Regio	Segment	Reële waarde 30 juni 2017 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet- waarneembare inputs	Waarde	
Tsjechië	IP	12.000	Gedisconteerde kastroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	55-84	
				Verdisconteringsvoet	6.50%-6.65%	
				'Exit' kapitalisatievoet	6.25%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6.71%	
					Nog te maken bouwkosten (in '000)	-
	IPUC	69.730	Gedisconteerde kastroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	34-96	
				Verdisconteringsvoet	6.25%-10.00%	
				'Exit' kapitalisatievoet	6.00%-6.50%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6.66%	
					Nog te maken bouwkosten (in '000)	34,975
	DL	16.920	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-	
	Duitsland	IPUC	95.690	Gedisconteerde kastroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	45-60
Verdisconteringsvoet					5.90%-8.00%	
'Exit' kapitalisatievoet					5.15%-5.30%	
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet					5.78%	
					Nog te maken bouwkosten (in '000)	21,108
DL		51.934	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-	
Spanje		IP	126.240	Net Present Value	Jaarlijkse huur per m ²	41
					IRR (Intern rendement)	5.50%
	Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet				6.14%	
	Nog te maken bouwkosten (in '000)				-	
	IPUC	14.050	Initiële opbrengstwaarderings- techniek	Jaarlijkse huur per m ²	56	
				Initiële opbrengst	5.50%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5.68%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	8,464	
	DL	65.236	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-	
	Andere landen	IP	83.202	Gedisconteerde kastroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	41-62
Verdisconteringsvoet					9.50%	
'Exit' kapitalisatievoet					9.00%	
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet					8.94% / 7.75%	
Nog te maken bouwkosten (in '000)					980	
IPUC		11.233	Gedisconteerde kastroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	50 / 46	
				Verdisconteringsvoet	10.00%	
				'Exit' kapitalisatievoet	8.25%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7.75% / 10.03%	
					Nog te maken bouwkosten (in '000)	5,400
DL		4.086	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-	
Total			550.321			

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-16 (€ '000)	Waarderings techniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	30.080	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	50-84
				Verdisconteringsvoet	6.50%-8.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	6.25%-6.50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6.77%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	1,200
	IPUC	25.620	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	45-55
				Verdisconteringsvoet	6.50%-8.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	6.25%-6.50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6.88%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	8,700
	DL	34.316	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-
Duitsland	IP	30.360	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	33
				Verdisconteringsvoet	6.25%
				'Exit' kapitalisatievoet	5.50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5.83%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	0
	IPUC	93.169	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	45-68
				Verdisconteringsvoet	6.50%-7.50%
				'Exit' kapitalisatievoet	5.25%-6.00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5.71%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	31,838
	DL	50.475	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-
Spanje	IP	126.173	Vergelijkende verkoop	Aanschaffingswaarde	
	DL	69.670	Vergelijkende verkoop	Aanschaffingswaarde	
Andere landen	IP	79.200	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	41-62
				Verdisconteringsvoet	8.00%-10.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	7.80%-9.25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8.54%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	8,300
	IPUC	7.200	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ²	46-55
				Verdisconteringsvoet	10.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	7.80%-8.5%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9.94%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	1,185
	DL	3.999	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-
Totaal		550.262			

IP= opgeleverde vastgoedbeleggingen
 IPUC= projectontwikkelingen
 DL= ontwikkelingsland

10 Handels- en andere vorderingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2017	31.12.2016
Handelsvorderingen	2.706	2.663
Te ontvangen BTW	6.025	14.526
Overlopende rekeningen (actief)	352	391
Andere vorderingen	34.138	1.846
Herclassificatie naar Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	(1.012)	
Totaal	42.209	19.426

Per 30 juni 2017 is er een vordering van € 31,0 miljoen op Allianz ten aanzien van de afwikkeling van de derde closing. De afwikkeling was onderworpen aan het nakomen van bepaalde voorwaarden na de derde afsluiting die vervuld werden tijdens de maand augustus 2017 en derhalve zal deze vordering worden afgewikkeld begin september 2017. (zie ook toelichting 13).

11 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

De contractuele looptijd van de rentedragende leningen en schulden (langlopende en kortlopende) is als volgt:

<i>Vervaldag</i>	30.06.2017				
	<i>In duizend €</i>	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend					
Bankleningen		12.522	750	11.772	-
Obligaties					
5.10% obligatie dec-18		74.539	-	74.539	-
3.90% obligatie sep-23		220.989	-	-	220.989
3.35% obligatie mar-25		79.582	-	-	79.582
		375.110	-	74.539	300.571
Totaal langlopende financiële schulden		387.632	750	86.311	300.571
Kortlopend					
Bankleningen		18.751	18.751	-	-
Obligaties					
5.15% obligatie jul-17		74.984	74.984	-	-
Opgelopen interest		13.349	13.349	-	-
Herclassificatie als verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop		(18.747)	(18.747)	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden		88.337	88.337	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden		475.969	89.087	86.311	300.571

Vervaldag In duizend €	2016			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	35.290	2.417	32.873	-
Obligaties				
5,10% obligatie dec-18	74.380	-	74.380	-
3,90% obligatie sep-23	220.670	-	-	220.670
	295.050	-	74.380	220.670
Totaal langlopende financiële schulden	330.340	2.417	107.253	220.670
Kortlopend				
Bankleningen	-	-	-	-
Obligaties				
5,15% obligatie jul-17	74.747	74.747	-	-
Opgelopen interest	4.510	4.510	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	79.257	79.257	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	409.597	81.674	107.253	220.670

Bovenstaande 30 juni 2017 saldi omvatten geactiveerde financieringskosten op bankleningen van € 114k (in vergelijking met € 228k per 31 december 2016) en geactiveerde financieringskosten op obligaties € 4.906k (in vergelijking met 5.023k per 31 december 2016).

11.1 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:

30.06.2017 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Raiffeisen - Roemenië	16.125	31-dec-19	12.625	750	11.875	-
Swedbank - Estland	18.758	30-aug-18	18.758	1.460	17.298	-
Andere bankleningen	4	2017-2018	4	4	-	-
Totaal bankleningen	34.887		31.387	2.214	29.173	-

31.12.2016 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
UniCredit Bank - Tsjechië	3.030	31-dec-19	3.030	214	2.816	-
Raiffeisen - Roemenië	16.500	31-dec-19	13.000	750	12.250	-
Swedbank - Estland	19.477	30-aug-18	19.477	1.444	18.033	-
Andere bankleningen	11	2016-2018	11	9	2	-
Totaal bankleningen	39.018		35.518	2.417	33.101	-

Gedurende de eerste jaarhelft van 2017 bleef de Groep ruim binnen de gesteld bankconvenanten en waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

11.2 Obligaties

VGP heeft volgende 4 obligatieleningen uitgegeven:

- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 12 juli 2017 met een coupon van 5,15% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002201672 – Gemeenschappelijke Code: 094682118);
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 december 2018 met een coupon van 5,10% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002208743 - Gemeenschappelijke Code: 099582871);
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 225 miljoen met vervaldag op 21 september 2023 met een coupon van 3,90% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002258276 - Gemeenschappelijke Code: 148397694).
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 80 miljoen met vervaldag op 30 maart 2025 met een coupon van 3,35% per jaar. De obligaties niet genoteerd (ISIN Code: BE6294349194 - Gemeenschappelijke Code: 159049558).

Op 6 juli 2017 werd volgende nieuwe obligatie uitgegeven

- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 juli 2024 met een coupon van 3,25% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002287564 – Gemeenschappelijke Code: 163738783)

De netto-opbrengst van deze obligatielening werd aangewend ter herfinanciering van de jul-17 obligatie.

Gedurende de eerste jaarhelft van 2017 bleef de Groep ruim binnen de gesteld obligatieconvenanten en er waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane obligatieleningen.

12 Activa geassocieerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen verbonden met deze activa

In duizend €	30.06.2017	31.12.2016
Vastgoedbeleggingen	188.616	132.263
Andere materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-
Handels- en andere vorderingen	1.012	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	599	-
Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	190.227	132.263
Langlopende financiële schulden	(17.287)	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	(304)	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(8.968)	(8.405)
Kortlopende financiële schulden	(1.460)	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(633)	-
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(28.652)	(8.405)
TOTAAL NETTO ACTIEF	161.575	123.858

Einde juni 2017 verkocht VGP haar park VGP Park Nehatu gelegen in Estland aan East Capital Baltic Property fund III, een fonds beheerd door East Capital. De transactie heeft betrekking op 5 moderne logistieke gebouwen

die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van meer dan 77.000 m². De afronding van de verkoop is afhankelijk van het vervullen van de contractvoorwaarden en het verkrijgen van regelgevende goedkeuring. Er wordt op dit ogenblik verwacht dat de afronding van deze transactie zal plaatsvinden op het einde van augustus 2017. Als gevolg hiervan werden alle activa en verplichtingen van VGP Park Nehatu geherclassificeerd naar Groep activa aangehouden voor verkoop per 30 juni 2017.

In het kader van de joint venture-overeenkomst heeft VGP European Logistics een exclusief voorkeurecht 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 verschillende closings tussen de Joint Venture en VGP wordt ontwikkeld door VGP op eigen risico en nadien verworven door de Joint Venture op basis van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters. Het saldo van € 138,5 miljoen per 30 juni 2017 (in vergelijking met € 132,3 miljoen per 31 december 2016) komt overeen met de reële waarde van de gebouwen in aanbouw en het nog te ontwikkelen ontwikkelingsland.

13 Kasstroom van de verkopen aan VGP European Logistics

<i>In duizend €</i>	30.06.2017	30.06.2016
Vastgoedbeleggingen	173.913	505.408
Handels- en andere vorderingen	7.056	6.249
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.417	19.329
Langlopende financiële schulden	-	(123.618)
Aandeelhoudersleningen	(112.737)	(218.764)
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	(749)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(7.993)	(20.210)
Handels- en andere kortlopende schulden	(13.578)	(20.855)
Totaal netto activa verkocht	50.078	146.790
Niet-controlerend belang behouden door VGP	(1.884)	(4.066)
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	100.909	103.878
Inbreng eigen vermogen	(23.903)	(71.362)
Verkregen koopsom	125.200	175.240
Minus - te ontvangen bedrag van Allianz re derde closing	(30.989)	-
Netto kasinstroom van de verkoop	94.211	175.240
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(3.417)	(19.329)
Netto kasinstroom van de verkopen aan de Joint Venture	90.794	155.911

Per 30 juni 2017 stond er een vordering van € 31,0 miljoen uit op Allianz met betrekking tot de afwikkeling van de derde closing. Deze vordering zal begin september 2017 worden afgewikkeld.

14 Reële waarde

30.06.2017 <i>In duizend €</i>	Netto- boekwaarde 30.06.2017	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen:			Reële Waarde 30.06.2017	Reële waarde hiërarchie 30.06.2017
		Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via eigen vermogen	Reële waarde via winst of verlies		
Activa						
Andere langlopende vorderingen	16.232	16.232	-	-	16.232	Level 2
Handelsvorderingen	2.706	2.706	-	-	2.706	Level 2
Andere vorderingen	40.163	40.163	-	-	40.163	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	782	-	-	782	782	Level 2
Afgeleide financiële activa	138.581	138.581	-	-	138.581	Level 2
Herclassificatie naar Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	(1.612)	(1.612)	-	-	(1.612)	
Totaal	196.852	196.070	-	782	196.852	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	31.274	31.274	-	-	31.274	Level 2
Obligatieleningen	450.094	450.094	-	-	467.439	Level 1
Handelsschulden	34.911	34.911	-	-	34.911	Level 2
Andere schulden	26.629	26.629	-	-	26.629	Level 2
Afgeleide financiële verplichtingen	3.799	-	-	3.799	3.799	Level 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(23.814)	(23.814)	-	-	(23.814)	
Totaal	522.893	519.094	-	3.799	540.238	

31.12.2016 <i>In duizend €</i>	Netto- boekwaarde 31.12.2016	Bedragen opgenomen in de balans volgens IAS 39 tegen:			Reële Waarde 31.12.2016	Reële waarde hiërarchie 31.12.2016
		Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via eigen vermogen	Reële waarde via winst of verlies		
Activa						
Andere langlopende vorderingen	8.315	8.315	-	-	8.315	Niveau 2
Handelsvorderingen	2.663	2.663	-	-	2.663	Niveau 2
Andere vorderingen	16.371	16.371	-	-	16.371	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	5	-	-	5	5	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	68.033	68.033	-	-	68.033	Niveau 2
Herclassificatie naar Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	
Totaal	95.387	95.382	-	5	95.387	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	35.290	35.290	-	-	35.290	Niveau 2
Obligatieleningen	369.796	369.796	-	-	385.212	Niveau 1
Handelsschulden	31.661	31.661	-	-	31.661	Niveau 2
Andere schulden	4.628	4.628	-	-	4.628	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	5.348	-	-	5.348	5.348	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	--	-	-	-	-	
Totaal	446.723	441.375	-	5.348	462.139	

15 Verbintenissen

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 30 juni 2017 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 742.000 m² welke een verbintenis van € 32,3 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 0,6 miljoen. Per 31 december 2016 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 417.000 m² welke een verbintenis van € 16,28 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 0,6 miljoen.

Het € 0,6 miljoen betaalde voorschot bedrag werd per 30 juni 2017 opgenomen in de balans onder vastgoedbeleggingen gezien het bedrag niet significant is (zelfde classificatie als per 31 december 2016).

Per 30 juni 2017 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaalbedrag van € 114,1 miljoen in vergelijking met € 80,3 miljoen per 31 december 2016.

Alle verplichtingen zijn van korte duur. Het gesecuriseerde land zal naar verwachting in de loop van de volgende 12 tot 18 maanden aangekocht worden. De contractuele bouwverplichtingen hebben betrekking op nieuwe gebouwen of gebouwen in aanbouw die zullen opgeleverd of opgestart worden in de loop van de volgende 12

maanden.

16 Verbonden partijen

Tenzij anders vermeld, is vindt de afwikkeling van transacties met verbonden partijen plaats in contanten, zijn er geen andere uitstaande saldi die dient opgenomen te worden, zijn de openstaande saldi zoals hieronder vermeld niet onderworpen aan interest, werden er geen garanties of zekerheden verstrekt en werden er kosten of provisie voor dubieuze debiteuren geregistreerd.

16.1 Aandeelhouders

Aandeelhouderschap

De belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap zijn per 30 juni 2017 zijn:

- VM Invest NV (23.96%): een onderneming gecontroleerd door Mr. Bart Van Malderen;
- Bart Van Malderen (19.08%);
- Comm VA VGP MISV (5%): een onderneming gecontroleerd door Mr. Bart Van Malderen.
- Little Rock SA (25.33%): een onderneming gecontroleerd door Mr. Jan Van Geet;
- Alsgard SA (12.97%): een onderneming gecontroleerd door Mr. Jan Van Geet.

De twee belangrijkste referentieaandeelhouders die de uiteindelijke zeggenschap hebben over de vennootschap zijn: (i) Dhr. Bart Van Malderen die 48,03% van de aandelen bezit dan wel controleert en niet-uitvoerende bestuurder van de vennootschap is; en (ii) Dhr. Jan Van Geet die 38,3% van de aandelen bezit en CEO en uitvoerende bestuurder van de vennootschap is.

Op 21 maart 2017 verwierf Mr. Jan Van Get 100% van de aandelen van Alsgard SA. Eind maart 2017 verkocht Mr. Bart Van Malderen (via VM Invest NV) 766.203 aandelen van de vennootschap (4,12% van de totale uitstaande aandelen van de vennootschap) aan institutionele investeerders.

Huuractiviteiten

Drylock Technologies s.r.o., een onderneming die toebehoort aan Dhr. Bart Van Malderen huurt een gebouw onder een lange termijn huurovereenkomst. Dit huurcontract werd aangegaan tijdens de maand mei van 2012. De huur ontvangen door VGP voor het eerste halfjaar 2017 bedroeg € 1.047k (in vergelijking met € 1.039k voor het eerste halfjaar van 2016). Dit gebouw is eigendom van de Joint Venture.

VGP NV huurde een klein bureauruimte van VM Invest NV in België waarvoor er een huur van € 4k per jaar wordt betaald. Dit huurcontract werd beëindigd eind juni 2017.

Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimtes aan de Groep in Tsjechië en die gebruikt worden door het VGP operationele team. De huurcontracten lopen respectievelijk tot 2018 en 2021. Voor het eerste halfjaar van 2017 werd er een totale huurprijs van € 55k betaald in vergelijking met € 46k voor het eerste halfjaar van 2016.

Andere diensten

De onderstaande tabel geeft de uitstaande saldi met Jan Van Geet s.r.o. Het verschuldigde saldo heeft betrekking op openstaande facturen. De vorderingen hebben betrekking op cash voorschotten om representatiekosten te dekken.

<i>in duizend €</i>	30.06.2017	30.06.2016
Handelsvorderingen / (- schulden)	(46)	(52)

VGP levert ook vastgoeddiensten (voornamelijk onderhoud) aan Jan Van Geet s.r.o. Tijdens het eerste halfjaar van 2017 boekte VGP een omzet van € 11k op deze activiteiten (in vergelijking tot € 10k voor de eerste jaarhelft van 2016).

16.2 Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van VGP NV en de dochterondernemingen die vermeld zijn in de toelichting 18.

Transacties tussen de vennootschap en haar dochterondernemingen, die verbonden partijen zijn, werden geëlimineerd in de consolidatie en worden bijgevolg niet opgenomen in deze toelichting.

16.3 Joint Venture en geassocieerde ondernemingen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de transacties met de Groep's joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) en de geassocieerde ondernemingen. 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.

<i>in duizend €</i>	30.06.2017	31.12.2016
Nieuwe leningen op het einde van de periode	105.624	89.876
Ontvangen kapitaaluitkeringen van de Joint Venture	-	4.678
Netto opbrengsten ontvangen uit verkoop van activa aan de Joint Venture tijdens de periode	90.794	236.060
Andere vorderingen op de Joint Venture en geassocieerde ondernemingen op het einde van de periode	31.000	32

<i>in duizend €</i>	30.06.2017	30.06.2016
Ontvangen vastgoedbeheersvergoedingen en soortgelijke opbrengsten	3.561	225
Ontvangen rente en soortgelijke opbrengsten	2.123	516

De andere vorderingen hebben betrekking op de te ontvangen bedrag uit de derde closing met de Joint Venture. Deze vordering zal begin september 2017 worden afgewikkeld.

17 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 6 juli 2017 werd een nieuwe 7 jaar, € 75 miljoen obligatie uitgegeven. De vastrentende obligaties die op 6 juli 2024 vervallen, dragen een coupon van 3,25% per jaar. De obligaties zijn genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels (ISIN Code: BE0002287564 - Gemeenschappelijke Code: 163738783). De opbrengsten van deze obligaties werden gebruikt om de Jul-17 obligaties te herfinancieren.

Op 4 augustus 2017 werd de € 20.069.494,- kapitaalvermindering in geld uitbetaald wat overeenkwam met een uitbetaling van € 1,08 per aandeel

18 Dochterondernemingen, joint venture en geassocieerde ondernemingen

18.1 Volledige consolidatie

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Group per 30 juni 2017 en werden volledig geconsolideerd:

Dochterondernemingen	Adres	%
VGP NV	Diegem, België	Parent (1)
VGP Park Usti nad Labem a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP Park Jenec a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP CZ X a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP Park Chomutov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP CZ XII a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP Park Olomouc 1 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP Park Olomouc 3 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP Park Olomouc 4 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP Park Ceske Budejovice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP –industrialni stavby s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
SUTA s.r.o.	Praag, Tsjechië	100 (3)
HCP SUTA s.r.o.	Praag, Tsjechië	100 (3)
VGP FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (3)
VGP Industriebau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100 (3)
VGP PM Services GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100 (3)
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 DEU 1 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 2 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 5 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 6 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 7 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 8 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 9 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 10 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 11 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 12 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 13 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP Asset Management S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP Estonia OÜ	Tallinn, Estland	100 (2)
VGP Finance NV	Zele, België	100 (5)
VGP Latvia s.i.a.	Kekava, Letland	100 (2)
VGP Constructii Industriale S.R.L.	Timisoara, Roemenië	99 (3)
VGP Romania S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100 (2)
VGP Park Sibiu S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100 (2)
VGP Park Bratislava a.s.	Bratislava, Slowakije	100 (2)
VGP Service Kft	Győr, Hongarije	100 (2)
VGP Nederland BV	Tilburg, Nederland	100 (2)

Dochterondernemingen	Adres	%
VGP Naves Industriales Peninsula, S.L	Barcelona, Spanje	100 (2)
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)

18.2 Ondernemingen waarop de ‘equity’ methode wordt toegepast

Joint venture	Adres	%
VGP European Logistics S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	50.00 (4)

Geassocieerde ondernemingen	Adres	%
VGP Misv Comm. VA	Zele, Belgium	43,23 (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 Höchstadt GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,10 (6)
VGP Park Berlin GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,10 (6)
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,10 (6)
VGP Park Hamburg 2 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	5,10 (6)
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	5,10 (6)
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	5,10 (6)
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	5,10 (6)
VGP DEU 3 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	5,10 (6)

- (1): Holding en dienstvennootschap
 (2): Bestaande of toekomstige vastgoedvennootschap
 (3): Dienstvennootschap
 (4): Holding vennootschap
 (5): Slapende vennootschap
 (6): In liquidatie

18.3 Wijzigingen in 2017

(i) Nieuwe deelnemingen

Dochterondernemingen	Adres	%
VGP DEU 9 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 10 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 11 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 12 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 13 S.à r.l.	Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Park Sibiu S.R.L	Timisoara, Roemenië	100
VGP Park Ceske Budejovice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100

(ii) Dochterondernemingen verkocht aan VGP European Logistics joint venture

Dochterondernemingen	Adres	
VGP Park Tuchomerice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100
VGP Park Cesky Ujezd a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Duitsland	94.9
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Düsseldorf, Duitsland	94.9
VGP DEU 3 S.à r.l.	Düsseldorf, Duitsland	94.9

(iii) Verandering van naam

Nieuwe naam	Vorige naam
VGP Park Tuchomerice a.s.	VGP CZ III a.s.
VGP Park Usti nad Labem a.s.	VGP CZ VII a.s.
VGP Park Jenec a.s.	VGP CZ IX a.s..
VGP Park Chomutov a.s.	VGP CZ XI a.s..
VGP Park Olomouc 1 a.s.	TPO hala G1 a.s.
VGP Park Olomouc 3 a.s.	GEHOJEDNA a.s.
VGP Park Olomouc 4 a.s.	GEOVYCHOD a.s.

(iv) Kruispuntbanknummers van de Belgische vennootschappen

Vennootschappen	Kruispuntbanknummer
VGP NV	BTW BE 0887.216.042 RPR – Brussel
VGP Finance NV	BTW BE 0894.188.263 RPR – Ghent (Division Dendermonde)
VGP Misv Comm. VA	BTW BE 0894.442.740 RPR – Ghent (Division Dendermonde)

BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

1 Winst- en verliesrekening, 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 (proportioneel deel van VGP).

In duizend €	30.06.2017			30.06.2016		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
NETTO COURANT RESULTAAT						
Bruto huuropbrengsten	9.111	8.543	17.654	13.085	1.183	14.268
Doorgerekende / (door te rekenen huurlasten)	142	220	362	595	16	611
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(655)	(1.225)	(1.880)	(1.099)	(279)	(1.378)
Netto huuropbrengsten en gerelateerde opbrengsten	8.598	7.538	16.136	12.581	920	13.501
Inkomsten uit vastgoedbeheer en projectontwikkeling	3.495	-	3.495	638	-	638
Inkomsten uit facility management	281	-	281	239	-	239
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(9.729)	(809)	(10.538)	(5.258)	(66)	(5.324)
Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)	2.645	6.729	9.374	8.200	854	9.054
Netto financieel resultaat	(6.981)	(1.128)	(8.109)	(8.263)	(264)	(8.527)
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	2.005	(913)	1.092	(6.335)	(3.075)	(9.410)
Belastingen	(5.194)	(818)	(6.012)	1.137	171	1.308
Netto courant resultaat	(7.525)	3.869	(3.655)	(5.261)	(2.315)	(7.576)
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille	59.864	13.809	73.673	65.127	(1.224)	63.903
Latente belastingen	(5.049)	(2.512)	(7.561)	(13.849)	260	(13.589)
Resultaat op de portefeuille	54.815	11.298	66.112	51.278	(964)	50.314
WINST VAN HET BOEKJAAR	47.290	15.167	62.457	46.017	(3.279)	42.738

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 €	30.06.2017			31.12.2016		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	500.186	411.531	911.717	550.262	307.053	857.315
Andere activa	18.014	343	18.357	8.854	96	8.950
Totaal vaste activa	518.200	411.874	930.074	559.116	307.149	866.265
Handels- en andere vorderingen	42.209	5.850	48.059	19.426	4.523	23.949
Geldmiddelen en kasequivalenten	141.545	15.789	157.334	71.595	9.256	80.851
Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	190.227	-	190.227	132.263	-	132.263
Totaal vlottende activa	373.981	21.639	395.620	223.284	13.779	237.063
Totaal activa	892.181	433.513	1.325.694	782.400	320.928	1.103.328
Langlopende financiële schulden	386.882	262.387	649.269	327.923	201.616	529.539
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.689	-	1.689	5.348	538	5.886
Andere langlopende verplichtingen	2.534	2.699	5.233	2.432	721	3.153
Uitgestelde belastingverplichtingen	19.927	25.682	45.609	20.012	17.448	37.460
Totaal langlopende verplichtingen	411.032	290.768	701.800	355.715	220.323	576.038
Kortlopende financiële schulden	89.087	5.705	94.792	81.674	4.368	86.042
Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.110	-	2.110	-	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	58.862	6.786	65.648	35.496	7.043	42.539
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	28.652	-	28.652	8.404	-	8.404
Totaal kortlopende verplichtingen	178.711	12.491	191.202	125.574	11.411	136.985
Totaal verplichtingen	589.743	303.259	893.002	481.289	231.734	713.023
Netto activa	302.438	130.254	432.692	301.111	89.194	390.305

AUDITOR'S REPORT**Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2017**

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 2017, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van het volledig perioderesultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte 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 de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de verkorte geconsolideerde balans bedragen 1.022 miljoen EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 62 miljoen EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard 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 de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling 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 beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling 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 de door ons uitgevoerde beoordeling, 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 de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Zaventem, 21 augustus 2017

De commissaris**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

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 m²) te delen door het totaal van verhuurbare oppervlaktes (in m²) inclusief de niet-verhuurde gedeelte (in m²).

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst

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).

Discounted cash flow

Dit is een waarderingsmethode 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.

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 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.

Joint Venture of VGP European Logistics or VGP European Logistics joint venture

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

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

Initiële vastgoedportefeuille

Betekent de eerste 15 VGP parken verworven door de Joint Venture op het einde van mei 2016.

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

Kapitalisatierentevoet

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

Marktkapitalisatie

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

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 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.

SUTA

Betekent SUTA s.r.o., met maatschappelijke zetel gevestigd te Rozšřřená 2159/15, Libeň, 182 00 Praag 8 en ingeschreven in het Handelsregister bijgehouden door de Stedelijke Rechtbank van Praag, Afdeling C, nr. 201835.

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.

VGP European Logistics vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen die verhuurd zijn of worden in de Joint Venture.

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

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De ondertekenende personen verklaren dat, voorzover hen bekend:

- de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten van VGP NV en haar dochterondernemingen per 30 juni 2017 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
- 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