

Persbericht

Gereguleerde informatie

Jaarresultaten 2017: VGP realiseert opnieuw een recordwinst

23 februari 2018, 07u30 CET, Diegem (België): VGP NV ('VGP' of 'de Vennootschap') heeft vandaag haar resultaten bekend gemaakt voor het volledige jaar 2017, afgesloten op 31 December 2017.

- Record nettowinst over de periode van € 96,0 miljoen (+ € 4,7 miljoen in vergelijking met 31 december 2016)
- Voorstel tot uitkering van een dividend van € 35,3 miljoen (€ 1,90 per aandeel) wat een bruto dividendrendement van 3,1%¹ vertegenwoordigt.
- Record aantal nieuwe en hernieuwde huurcontracten getekend voor een totaal bedrag van € 27,4 miljoen, waarvan 484.000 m² nieuwe huurcontracten goed voor € 24,3 miljoen geannualiseerde huurinkomsten en 61.000 m² hernieuwde huurcontracten goed voor € 3,1 miljoen geannualiseerde huurinkomsten.
Totale netto stijging van € 21,7 miljoen rekening houdend met de verkoop van Estland.
- De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen een bedrag van € 82,8 miljoen en een verhuurbare oppervlakte van 1,66 miljoen m², een stijging met 35,0% in vergelijking met 31 december 2016 (exclusief Estland).
- Er werd 729.939 m² nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht tijdens het jaar. Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 1.452.336 m² nieuwe landpercelen onder optie. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden in de loop van 2018, na het verkrijgen van de nodige vergunningen. Hierdoor verhoogt de resterende ontwikkelingslandbank per einde december tot 3.261.364 m² (een stijging met 34% in vergelijking met eind december 2016).
- Er werden 17 projecten opgeleverd tijdens het jaar die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 349.871 m². Daarnaast zijn er bijkomend, 22 projecten in aanbouw, die een toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 475.113 m². In het eerste kwartaal van 2018 zal meer dan 200.000 m² verhuurbare oppervlakte worden opgeleverd.
- VGP werkt aan haar verdere geografische expansie naar West-Europa en consolideert haar aanwezigheid in Spanje, waar 4 gebouwen in aanbouw zijn (2 nieuwe gebouwen opgestart na jaareinde) en waar 3 nieuwe langlopende huurcontracten met gerenommeerde huurders werden getekend tijdens de voorbije maanden.
- VGP European Logistics joint venture zag een closing in 2017 van € 173 miljoen, naar verwachting zal dit worden gevolgd door een nieuwe closing eind maart 2018 voor een transactiewaarde > € 370 miljoen. De middelen die daardoor terug beschikbaar komen, maken het mogelijk te herinvesteren in onze ontwikkelingspijplijn en verdere groei te bestendigen.
- Een nieuw langetermijnbeloningsplan in lijn met de belangen van aandeelhouders, gebaseerd op de groei van de NAV (Net Asset Value of intrinsieke waarde) van VGP, wordt momenteel beoordeeld door het remuneratiecomité en zal in meer detail worden toegelicht in het remuneratieverslag opgenomen in het Jaarverslag over 2017. Het nieuwe plan zal vanaf 2018 van toepassing worden.
- Conservatief financieringsbeleid met een huidige schuldgraad van 42,3%, in lijn met de beoogde maximum geconsolideerde schuldgraad van 55%.

¹ Gebaseerd op de slotkoers van het aandeel van € 62,20 per 20 februari 2018.

VGP, de ontwikkelaar, manager en eigenaar van hoogwaardig logistiek vastgoed in Europa, heeft vandaag haar jaarresultaten 2017 gepubliceerd. De Vennootschap 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 € 96,0 miljoen, een stijging met 5,2% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, terwijl de netto-meerwaarde op de vastgoedbeleggingen € 94,6 miljoen bedroegen.

Jan Van Geet, CEO van de VGP Groep, zegt hieromtrent: *“2017 was een recordjaar in vele opzichten voor VGP. Naast de sterke onderliggende commerciële prestaties die resulteerden in een recordwinst zijn we helemaal op de juiste koers voor verdere geografische expansie in West-Europa, die een potentiële toegankelijkheid van EPRA Index zou moeten faciliteren. De uitbouw van onze grondbank loopt volledig volgens plan, de verkopen aan onze Joint Venture lopen ook volledig zoals voorzien en vanaf 2018 implementeren we zoals beloofd een nieuw lange termijn beloningsplan afgestemd op de belangen van de aandeelhouders.”*

Jan Van Geet voegt toe: *“Onze belangrijkste troef blijft ons gedecentraliseerde, uitgebreide en ervaren team met een sterke kennis van de lokale bedrijfsomgeving en juridisch kader, die onze klanten one-stop sleutel-op-de-deur oplossingen aanbieden voor kwaliteitsvolle gebouwen op toplocaties. We zien boeiende mogelijkheden om te investeren in de toekomst, om onze beloften na te komen terwijl we uitgroeien tot een pan-Europees, puur logistiek vastgoedbedrijf.”*

De vastgoedportefeuille van de Groep heeft in de tweede jaarhelft van 2017 een sterke vooruitgang geboekt zowel in waarde als in fysieke omvang. De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedragen nu € 82,8 miljoen¹. Op vergelijkbare basis² stegen de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met € 21,7 miljoen voor het hele jaar 2017. De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2017 vertegenwoordigen in totaal 1.658.414 m² verhuurbare oppervlakte, een stijging met 35,0% sinds 31 december 2016 (exclusief Estland). Van deze totale oppervlakte behoren 648.474 m² toe aan de eigen portefeuille (545.745 m² per 31 december 2016) en 1.009.940 m² aan de VGP European Logistics joint venture (732.523 m² per 31 december 2016).

Tijdens 2017 leverde VGP in totaal 17 projecten op die 349.871 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met daarnaast nog eens 22 projecten in aanbouw die 475.113 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. In het eerste kwartaal van 2018 zal meer dan 200.000 m² verhuurbare oppervlakte worden opgeleverd.

Eind mei 2017 werd een derde closing met VGP European Logistics (50/50 joint venture met Allianz Real Estate) succesvol afgerond. De transactiewaarde van de derde closing bedroeg meer dan € 173 miljoen. Een vierde closing zal in principe eind maart 2018 plaatsvinden met een geschatte transactiewaarde van > € 370 miljoen.

De schuldgraad blijft conservatief en steeg licht tot 42,3% per 31 december 2017 (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 31 december 2017 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics € 52,5 miljoen (30 juni 2017: € 51,3 miljoen) in vergelijking met € 38,6 miljoen per 31 December 2016.

² Exclusief € 3,2 miljoen toegezegde huurovereenkomsten per 31 december 2016 die betrekking hadden op VGP Estonia, die verkocht werd tijdens de maand september 2017.

Dankzij de sterke prestaties van de portefeuille gedurende het jaar kan de Vennootschap een dividenduitkering van € 35,3 miljoen (€ 1,90 per aandeel) voorstellen.

Samenvatting

Tijdens 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 het jaar 2017 kunnen verder als volgt worden samengevat:

- De operationele activiteiten resulteerden in een nettowinst van € 96,0 miljoen (€ 5,17 per aandeel) per 31 december 2017 in vergelijking met een nettowinst van € 91,3 miljoen (€ 4,91 per aandeel) per 31 december 2016.
- De toegenomen vraag naar verhuurbare oppervlakte mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 27,4 miljoen waarvan er € 24,3 miljoen¹ betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (waarvan € 8,6 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) en € 3,1 miljoen² betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten (waarvan € 1,9 miljoen voor rekening van VGP European Logistics).
- De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten voor de gecombineerde eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille bedroeg 9,7 jaar per einde december 2017 (10,3 jaar per 31 december 2016). De gewogen gemiddelde duur van de eigen vastgoedportefeuille bedroeg per jaareinde 13,0 jaar en 7,9 jaar voor de Joint Venture vastgoedportefeuille.
- De bezettingsgraad van de eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille bedroeg 100,0% per einde december 2017, vergeleken met 98,8% per einde december 2016.
- De eigen vastgoedportefeuille bestaat uit 15 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 445,958 m². De Joint Venture vastgoedportefeuille bestaat

¹ Inclusief € 1,0 miljoen nieuwe huurovereenkomsten van VGP Estonia

² Inclusief € 0,4 miljoen hernieuwde huurovereenkomsten van VGP Estonia.

uit 45 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 830.905 m².

- Per einde december 2017 waren er 22 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 475.113 m² verhuurbare oppervlakte.
- Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2017 bedroeg € 94,6 miljoen in vergelijking met € 118,9 miljoen per 31 december 2016.
- Er werden 729.939 m² nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht tijdens het jaar. Daarnaast heeft VGP 1.452.336 m² nieuwe landpercelen onder optie. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden in de loop van 2018, na het verkrijgen van de nodige vergunningen. Daarnaast zijn er een aanzienlijk aantal nieuwe grondstukken (> 1 miljoen m²) in prospectie. VGP verwacht dat een substantieel deel van deze percelen in de eerste helft van 2018 contractueel kunnen worden vastgelegd.
- Per 31 december 2017 bleef het financieel resultaat verder profiteren van de interestopbrengsten op leningen gegeven aan de Joint Venture (€ 5,3 miljoen) en de niet-gerealiseerde winsten op financiële afdekkingsinstrumenten (€ 3,5 miljoen) en werd negatief beïnvloed door de rente op de uitgegeven obligaties (€ 18,8 miljoen). Dit resulteerde in een netto financiële kost van € 10,5 miljoen per 31 december 2017 ten opzichte van € 16,9 miljoen per 31 december 2016.
- Succesvolle plaatsing van een obligatielening bij institutionele investeerders van € 80 miljoen met een looptijd van 8 jaar op einde maart 2017 en de succesvolle 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.
- Op 4 augustus 2017 betaalde de Vennootschap een kapitaaluitkering van € 20.069.494,- in cash, aan haar aandeelhouders wat overeenkwam met € 1,08 per aandeel.
- Op 27 oktober 2017, werd het secundair openbaar aanbod succesvol afgesloten, waardoor de aandeelhoudersbasis substantieel werd verruimd en de aandelen in vrije omloop stegen van 10,1% tot 37,5%.

AANGEPAST BEDRIJFSRESULTAAT (in duizend €)	2017	2016
Bruto huuropbrengsten	17.046	16.806
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)- netto	706	1.035
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.759)	(1.703)
Netto huuropbrengsten	15.993	16.138
Joint venture management fee inkomsten	8.057	3.825
Ontwikkelingswinsten op ontwikkelingsvastgoed bestemd voor de Joint Venture	75.053	111.103
Administratieve kosten	(19.353)	(15.446)
Andere opbrengsten / (kosten) - netto	(888)	(1.332)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting	8.757	2.905
Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	87.619	117.193
Netto financieel resultaat (inclusief aanpassing)	(13.913)	(12.287)
Aangepast bedrijfsresultaat voor belastingen	73.706	104.906
Belastingen op het aangepast bedrijfsresultaat	(15.656)	(21.132)
Aangepast bedrijfsresultaat na belastingen	58.050	83.775

Zie ook toelichting 2 voor verdere details.

Met het oog op de bredere beleggersbasis en om een meer transparante en consistente basis te bieden voor een vergelijking tussen Europese vastgoedbedrijven, hebben de Bestuurders de “aangepaste bedrijfsresultaatmaatstaf” geïntroduceerd. Hoewel deze maatstaf de ontwikkelingsactiviteiten buiten Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije niet omvat, zijn de Bestuurders van mening dat deze maatstaf een getrouwe weergave vormen van de recurrenente winst gegenereerd door VGP en een redelijke basis om deze maatstaf aan te sluiten met de EPRA-indicatoren.

Gezien het feit dat VGP momenteel voornamelijk gericht is op haar ontwikkelingsactiviteiten, hebben de Bestuurders ervoor gekozen om alleen de meest relevante EPRA-indicatoren toe te passen. Verdere beoordeling en toepassing van aanvullende EPRA-indicatoren zullen overwogen worden éénmaal de vastgoedportefeuille van VGP een meer matuur stadium bereikt zal hebben.

Afstemmingen tussen de VGP aangepaste bedrijfsindicatoren en de EPRA-indicatoren worden gegeven in de aanvullende toelichtingen bij de verkorte financiële informatie, die ook EPRA-indicatoren en de aangepaste winst-en-verliesrekening en balans van VGP op proportionele geconsolideerde basis bevatten.

Het aangepaste bedrijfsresultaat voor belastingen daalde in 2017 met 29,7% tot € 73,7 miljoen (2016: € 104,9 miljoen) als gevolg van bovenstaande bewegingen (zie toelichting 2). Wanneer de netto-meerwaarde op de ontwikkelingen in de landen buiten Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije wordt opgenomen, zou het aangepaste bedrijfsresultaat voor belastingen (inclusief andere landen) stijgen tot € 87,3 miljoen (2016: € 107,2 miljoen).

Netto huurinkomsten

De netto huuropbrengsten daalden licht met € 0,1 miljoen tot € 16,0 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 2016 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 € 9,6 miljoen (39,9%) in vergelijking met dezelfde periode in 2016 (van € 23,9 miljoen per 31 december 2016 tot € 33,5 miljoen per 31 december 2017)¹.

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis

De toegenomen vraag naar verhuurbare oppervlakte mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 27,4 miljoen waarvan er € 24,3 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (waarvan € 8,6 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) en € 3,1 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten (waarvan € 1,9 miljoen voor rekening van VGP European Logistics). Tijdens het jaar werden er in totaal voor € 1,6 miljoen (waarvan € 1,3 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) beëindigd.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen hierdoor tot € 82,8 miljoen² per einde december 2017 (in vergelijking met € 64,3 miljoen per 31 december 2016).

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 12,5 miljoen nieuw getekende huurcontracten tijdens het jaar (€ 7,1 miljoen voor rekening van VGP European Logistics).

Andere landen presteerden ook sterk. Nieuwe huurcontracten werden getekend in Tsjechië + € 6,2 miljoen (€ 0,8 miljoen voor rekening van VGP European Logistics), in Spanje + € 1,4 miljoen (eigen portefeuille), in Letland + € 1,4 miljoen (eigen portefeuille), in Roemenië + € 1,1 miljoen (eigen portefeuille), in Hongarije + € 0,6 miljoen (volledig voor rekening van VGP European Logistics), in Slovakije + € 0,1 miljoen (miljoen (volledig voor rekening van VGP European Logistics), en uiteindelijk in Estland + € 1,0 miljoen (eigen portefeuille) die verkocht werd in september 2017.

De ondertekende huurovereenkomsten van de eigen vastgoedportefeuille vertegenwoordigen in totaal 648.474 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2017 bedraagt 13,0 jaar³.

De ondertekende huurovereenkomsten van de Joint Venture vastgoedportefeuille vertegenwoordigen in totaal 1.009.940 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2017 bedraagt 7,9 jaar⁴.

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

² Inclusief de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics joint venture met Allianz Real Estate. Per 31 december 2017 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics € 52,5 miljoen (30 juni 2017: € 51,3 miljoen) in vergelijking met € 38,6 miljoen per 31 December 2016.

³ Per 31 december 2017 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzegmogelijkheid 10,1 jaar.

⁴ Per 31 december 2017 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzegmogelijkheid 7,1 jaar.

De bezettingsgraad van de eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille bedroeg 100,0% per einde december 2017, vergeleken met 98,8% per einde december 2016.

Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille

<i>(in duizend €)</i>	2017	2016
Ontwikkelingswinsten op ontwikkelingsvastgoed bestemd voor de Joint Venture	75.053	111.103
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - andere landen	13.586	2.295
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	1.691	5.502
Gerealiseerde winst op verkoop vastgoedbeleggingen	4.298	-
Totaal	94.628	118.900

Zie ook toelichting 2 voor verdere details.

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2017 bedraagt € 94,6 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 118,9 miljoen per einde december 2016.

De trend van contracterende kapitalisatierentevoeten bleef verder aanhouden tijdens de tweede jaarhelft. De eigen vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland, werd op 31 december 2017 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 6,26% (vergeleken met 6,49% per 31 december 2016) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte.

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

Inkomsten uit de Joint Venture

De inkomsten uit diensten geleverd aan de Joint Venture stegen met € 4,2 miljoen tot € 8,1 miljoen. Deze stijging was te wijten aan de groei van de Joint Venture vastgoedportefeuille en de ontwikkelingsactiviteiten uitgeoefend voor rekening van de Joint Venture.

Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management diensten stegen van € 3,2 miljoen per einde december 2016 tot € 4,4 miljoen per einde december 2017. De inkomsten uit de ontwikkelingsdiensten bedroegen € 3,7 miljoen, een stijging met € 3,0 miljoen in vergelijking met 31 december 2016.

Aandeel in het resultaat van de Joint Venture

<i>(in thousands of €)</i>	2017	2016
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting	8.757	2.905
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting - aanpassingen	20.472	4.991
Totaal	29.229	7.897

Zie ook toelichting 6 voor verdere details.

VGP's aandeel in het resultaat van de Joint Venture voor de periode steeg met € 21,3 miljoen, van € 7,9 miljoen per 31 december 2016 tot € 29,3 miljoen per 31 december 2017. Deze stijging was het gevolg

van de toegenomen inkomstengenererende bijdrage van de Joint Venture-portefeuille en de contracterende kapitalisatierentevoeten op de vastgoedbeleggingen.

De netto huuropbrengsten (aan proportioneel belang) stegen tot € 17,5 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017 in vergelijking met € 7,8 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 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 december 2017 heeft de Joint Venture (aan 100% belang) € 52,5 miljoen toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 1.009.940 m² in vergelijking met € 38,6 miljoen toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis per einde december 2016 die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 732.523 m².

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen), aan proportioneel belang, steeg tot 24,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017 (in vergelijking met € 6,9 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2016).

De VGP European Logistics vastgoedportefeuille, werd per 31 december 2017 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,63% (vergeleken met 5,92 per 30 juni 2017 en 6,08 % per 31 december 2016) die de verdere contracterende kapitalisatierentevoeten tijdens de tweede 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, stegen tot € 5,5 miljoen per 31 december 2017 in vergelijking met € 3,9 miljoen per 31 december 2016. Voor de periode eindigend op 31 december 2017 bedroegen de financiële opbrengsten (aan proportioneel belang) € 0,8 miljoen (in vergelijking met € 0,1 miljoen per 31 december 2016) en omvatten voornamelijk € 0,7 miljoen niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten (in vergelijking met € 85k per 31 december 2016).

De financiële lasten (aan proportioneel belang) stegen van € 4,0 miljoen per 31 december 2016 tot € 6,3 miljoen per 31 december 2017 en bestaan voornamelijk uit € 1,3 miljoen interesten op aandeelhoudersleningen (€ 0,7 miljoen per 31 december 2016), € 5,3 miljoen interesten op financiële schulden (€ 2,3 miljoen per 31 december 2016), € 85k miljoen niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten (in vergelijking met € 0,6 miljoen per 31 december 2016), € 1,0 miljoen andere financiële lasten (€ 0,6 miljoen per 31 december 2016) die voornamelijk toe te schrijven zijn aan de terugname van gekapitaliseerde financiële kosten op bankschulden en een positieve impact van € 1,3 miljoen (€ 0,6 miljoen per 31 december 2016) m.b.t. geactiveerde rente.

Andere opbrengsten / (kosten) en administratieve kosten

De andere opbrengsten / (kosten) en administratieve kosten voor de periode bedroegen € 20,2 miljoen, in vergelijking met € 16,1 miljoen per 31 december 2016. Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de verdere uitbreiding van het VGP-team en ter ondersteuning van de verdere groei van de ontwikkelingsactiviteiten en geografische expansie van de Groep. Per 31 december 2017 bestond het VGP-team uit meer dan 130 personeelsleden, die actief zijn in meer dan 9 verschillende landen.

Netto financieel resultaat

<i>(in duizend €)</i>	2017	2016
Netto financiële kosten (inclusief aanpassingen)	(13.913)	(12.287)
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	3.447	(4.619)
Netto financieel resultaat	(10.466)	(16.906)

Zie ook toelichting 2 en 7 voor verdere details.

De financiële opbrengsten per 31 december 2017 bedragen € 9,7 miljoen (in vergelijking met € 2,8 miljoen per 31 december 2016) en omvatten voornamelijk € 5,3 miljoen interestopbrengsten op leningen gegeven aan VGP European Logistics (€ 2,5 miljoen per 31 december 2016), € 3,5 miljoen niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten (in vergelijking met € 2,5 miljoen per 31 december 2016), € 0,6 miljoen netto wisselkoerswinsten (in vergelijking € 0,1 miljoen netto wisselkoersverlies per 31 december 2016) en andere financiële opbrengsten voor € 0,3 miljoen (€ 0,2 miljoen per 31 december 2016),

De gerapporteerde financiële lasten per 31 december 2017 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden voor € 19,4 miljoen (€ 13,0 miljoen per 31 december 2016), niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten voor € 0,1 miljoen (€ 4,8 miljoen per 31 december 2016), andere financiële lasten voor € 3,7 miljoen (€ 3,2 miljoen per 31 december 2016), € 6k netto wisselkoersverliezen (in vergelijking € 0,1 miljoen per 30 juni 2016) en een positieve impact van € 3,0 miljoen (€ 1,4 miljoen per 31 december 2016) m.b.t. geactiveerde rente.

Hierdoor bedroegen de netto financiële lasten € 10,5 miljoen per 31 december 2017 in vergelijking met € 16,9 miljoen per 31 december 2016.

De leningen verstrekt aan VGP European Logistics bedroegen € 149,9 miljoen per 31 december 2017 (vergeleken met € 89,9 miljoen per 31 december 2016) waarvan er € 137,1 miljoen (€ 81,6 miljoen per 31 december 2016) betrekking hadden op de financiering van gebouwen in aanbouw en ontwikkelingsland van de joint venture.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De ontwikkelingsactiviteiten van 2017 kunnen als volgt samengevat worden:

Afgewerkte projecten

Tijdens het jaar 2017 werden er 17 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 349.871 m² verhuurbare oppervlakte.

Voor de eigen portefeuille leverde VGP 12 gebouwen op: In Tsjechië: 1 gebouw van 14.383 m² in VGP Park Tuchomerice, 1 gebouw van 8.725 m² in VGP Park Usti nad Labem, 3 gebouwen in VGP Park Olomouc in totaal 28.778 m², en 2 gebouwen in VGP Park Jenec in totaal 54.466 m². In Duitsland: 1 gebouw van 53.777 m² in VGP Park Berlin, 1 gebouw van 35.670 m² in VGP Park Ginsheim, 1 gebouw van 23.679 m² in VGP Park Hamburg, 1 gebouw van 24.587 m² in VGP Park Leipzig en 1 gebouw en 8.386 m² in VGP Park Schwalbach.

Van deze gebouwen verwierf de Joint Venture in mei 2017: In Tsjechië: het gebouw van VGP Park Tuchomerice (14.383 m²), en in Duitsland: de gebouwen in VGP Park Leipzig (24.587 m²), in VGP Park Schwalbach (8.386 m²) en 1 gebouw in VGP Park Hamburg (23.679 m²)

Voor rekening van de Joint Venture leverde VGP 5 gebouwen op: In Tsjechië: 1 gebouw van 12.226 m² in VGP Park Brno en in Duitsland: 3 gebouwen in VGP Park Hamburg met een totale oppervlakte van 72.982 m², en uiteindelijk in Hongarije, 1 gebouw van 12.212 m² in VGP park Györ..

Projecten in aanbouw

Per einde december 2017, waren er 22 nieuwe projecten in aanbouw.

Voor eigen rekening waren er 15 nieuwe projecten in aanbouw. In Tsjechië: 2 gebouwen in VGP Park Usti nad Labem, 1 gebouw in VGP Park Olomouc, 2 gebouwen in VGP Park Jenec, en 1 gebouw in VGP Park Chomutov. In Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Berlin, 1 gebouw in VGP Park Wetzlar, 1 gebouw in VGP Park Göttingen, en 2 gebouwen in VGP Park Wustermark. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park San Fernando de Henares (Spanje); 1 gebouw in VGP Park Kekava (Letland) en 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds voor 67%¹ huurovereenkomsten werden afgesloten per 31 december, vertegenwoordigen in totaal 255.699 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 12,6 miljoen.

Voor rekening van de Joint Venture waren er 7 nieuwe projecten in aanbouw: In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Cesky Ujezd en 1 gebouw in VGP Park Hradek nad Nisou. In Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Hamburg, 1 gebouw in VGP Park Frankenthal en 2 gebouwen in VGP Park Leipzig. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slowakije). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds voor 82%¹ huurovereenkomsten werden afgesloten per 31 december 2017, vertegenwoordigen in totaal 219.414 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 11.5 miljoen.

Landbank

Tijdens het jaar 2017 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei. Er werden in totaal 729.939 m² nieuwe grondstukken aangekocht waarvan er 469.203 m² gelegen waren in Duitsland, 169.792 m² gelegen in Tsjechië en 90.944 m² gelegen in Roemenië. Deze nieuwe grondstukken hebben een ontwikkelingspotentieel van 357.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 1.452.336 m² nieuwe landpercelen onder optie gelegen in Duitsland, Tsjechië, Roemenië en Slowakije. Op deze gronden kan er circa 665.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat het grootste deel van deze grondstukken aangekocht zullen worden in de loop van 2018, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

VGP heeft op dit ogenblik een resterende gesecuriseerde ontwikkelingsgrondbank van 3.261.364 m² waarvan 56% of 1.809.028 m² in volle eigendom. Deze grondbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 1.560.000 m² te ontwikkelen waarvan 530.000 m² in Duitsland, 462.000 m² in Tsjechië, 245.000 m² in Spanje, 206.000 m² in Slowakije, 77.000 m² in Roemenië en 37.000 m² in Letland.

¹ Berekend op basis van de gecontracteerde huren en de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte

De Joint Venture heeft op dit ogenblik nog een resterende ontwikkelingslandbank van 126.605 m² waarop nog 52.518 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 € 442,0 miljoen per 31 december 2017 en heeft betrekking op de 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.

Het is momenteel gepland dat er een vierde closing met de Joint Venture zal plaatsvinden per eind maart 2018 waardoor er inkomsten genererende activa voor een totaal bedrag van > € 370 miljoen zal worden getransfereerd aan de Joint Venture.

In het kader van de joint venture-overeenkomst heeft VGP European Logistics een exclusief voorkeepsrecht 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. De reële waarde van de gebouwen in aanbouw die ontwikkeld worden door VGP voor VGP European Logistics bedraagt 194,9 miljoen per 31 december 2017 (in vergelijking met € 132,3 miljoen per 31 december 2016).

Tijdens september 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 had betrekking op 5 moderne logistieke gebouwen die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van meer dan 77.000 m². De activa en verplichtingen met betrekking tot VGP Park Nehatu werden slechts geherclassificeerd als activa en verplichtingen aangehouden voor verkoop per 30 juni 2017.

Financiering

Tijdens 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 financiële schulden stegen tijdens de eerste jaarthelft van 2017 van € 409,6 miljoen per 31 december 2016 tot € 471,4 miljoen per 31 december 2017. Deze stijging was voornamelijk te wijten aan private plaatsing van een 8 jaar, € 80 miljoen obligatie van einde maart 2017 en de bankschuld daalde met € 18.1 miljoen na de verkoop van VGP Park Nehatu in september 2017.

De schuldgraad¹ van de Groep steeg van 39,4% per 31 december 2016 tot 42,3% per 31 december 2017.

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



Dividend

Gezien de succesvolle en duurzame evolutie van de resultaten van VGP heeft de Raad van Bestuur besloten om een bruto dividenduitkering van € 35.307.795 miljoen (€ 1,90 per aandeel) voor te stellen aan de Algemene Vergadering ter goedkeuring.

Vooruitzichten voor 2018

Op basis van de positieve trend van geregistreerde huuraanvragen tijdens de tweede jaarhelft van 2017, verwacht VGP dat het haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille substantieel verder zal kunnen laten groeien door het opleveren en opstarten van circa 500.000 m² bijkomend nieuwe projecten in 2018. In het eerste kwartaal van 2018 zal meer dan 200.000 m² verhuurbare oppervlakte worden opgeleverd.

Een vierde closing met VGP European Logistics joint venture zal in principe eind maart 2018 plaatsvinden met een geschatte transactiewaarde van > € 370 miljoen.

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 STATEN

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	Toelichting	2017	2016
Omzet ¹	4	28.224	24.739
Bruto huuropbrengsten	4	17.046	16.806
Doorgerekende huurlasten		3.121	4.108
Door te rekenen huurlasten		(2.415)	(3.073)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		(1.759)	(1.703)
Netto huurresultaat		15.993	16.138
Joint Venture management fee inkomsten	4	8.057	3.825
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	5	94.628	118.900
Administratieve kosten		(19.353)	(15.446)
Andere opbrengsten		624	483
Andere kosten		(1.512)	(1.815)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	6	29.229	7.897
Operationele winst / (verlies)		127.666	129.982
Financiële opbrengsten	7	9.730	2.814
Financiële kosten	7	(20.196)	(19.720)
Financieel resultaat		(10.466)	(16.906)
Winst voor belastingen		117.200	113.076
Belastingen		(21.205)	(21.790)
Winst van het boekjaar		95.995	91.286
Toerekenbaar aan:		95.995	91.286
Aandeelhouders van VGP NV		-	-
Minderheidsbelangen			
Resultaat per aandeel	NOTE	2017	2016
	8	5.17	4.91
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - basis	8	5.17	4.91
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - verwaterd			

¹ 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 boekjaar afgesloten op 31 december 2017

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizend €)	2017	2016
Netto resultaat	95.995	91.286
<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	95.995	91.286
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	95.995	91.286
Minderheidsbelangen	-	-

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS
Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

ACTIVA (in duizend €)	Toelichting	2017	2016
Goodwill		-	-
Immateriële activa		36	14
Vastgoedbeleggingen	9	392,291	550,262
Andere materiële vaste activa		507	517
Financiële vaste activa		322	5
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen		143,312	89,194
Andere langlopende vorderingen		12,757	8,315
Uitgestelde belastingvorderingen		32	3
Totaal vaste activa		549,257	648,310
Handels- en andere vorderingen		11,074	19,426
Geldmiddelen en kasequivalenten		30,269	71,595
Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop		441,953	132,263
Totaal vlottende activa		483,296	223,284
TOTAAL ACTIVA		1,032,553	871,594

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)	Toelichting	2017	2016
Kapitaal		62,251	62,251
Overgedragen resultaten		403,910	327,985
Overige reserves		69	69
Eigen vermogen		466,230	390,305
Langlopende financiële schulden	11	390,067	327,923
Andere langlopende financiële verplichtingen		1,966	5,348
Andere langlopende verplichtingen		1,680	2,432
Uitgestelde belastingverplichtingen		11,750	20,012
Totaal langlopende verplichtingen		405,463	355,715
Kortlopende financiële schulden	11	81,358	81,674
Handels- en andere kortlopende schulden		38,379	35,496
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		41,123	8,404
Totaal kortlopende verplichtingen	12	160,860	125,574
Totaal verplichtingen		566,323	481,289
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1,032,553	871,594

VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

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	-	-	-	91,286	-	-	91,286
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	91,286	-	-	91,286
Dividenden	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	-	-	-	-	-	-	-
Hybride effecten	-	-	-	(2,959)	-	(60,000)	(62,959)
Saldo per 31 december 2016	112,737	(50,486)	62,251	327,985	69	-	390,305
Saldo per 1 januari 2017	112,737	(50,486)	62,251	327,985	69	-	390,305
Andere elementen van het resultaat	-	-	0	-	-	-	0
Resultaat over het boekjaar	-	-	0	95,995	-	-	95,995
Effect van verkopen	-	-	0	-	-	-	0
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	0	95,995	-	-	95,995
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	0	-	-	-	0
Uitkering kapitaal aan aandeelhouders	(20,070)	20,070	0	(20,070)	-	-	(20,070)
Hybride effecten	-	-	0	-	-	-	0
Saldo per 31 december 2017	92,667	(30,416)	62,251	403,910	69	-	466,230

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT
Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	2017	2016
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	117,200	113,076
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	216	897
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(90,272)	(97,696)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	(4,356)	(21,204)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	(4,011)	4,723
Netto (ontvangen) rente	(5,619)	(2,636)
Netto betaalde rente	20,096	14,820
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	(29,229)	(7,897)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	4,025	4,083
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(7,308)	(14,505)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	17,113	28,681
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	13,830	18,259
Netto ontvangen rente	393	157
Netto (betaalde) rente	(20,247)	(10,684)
Betaalde winstbelastingen	(762)	(939)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(6,786)	6,793
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere	8	46
Verkoop van dochterondernemingen	33,662	-
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw	(168,379)	(336,654)
Verkoop van vastgoedbeleggingen aan VGP European Logistics joint venture	122,053	236,060
Inkomsten uit / (investering in) VGP European Logistics joint venture	1,000	-
(Opname) / Terugbetalingen van leningen aan Joint Venture en geassocieerde ondernemingen	(78,619)	(28,546)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	(90,274)	(124,416)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Terugbetaling hybride effecten	-	(62,960)
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal)	(20,070)	-
Opname van leningen	157,444	283,367
Terugbetalingen van leningen	(79,749)	(51,536)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	57,625	168,871
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	(39,434)	51,248
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	71,595	9,825
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	426	234
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	(2,318)	10,288
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	30,269	71,595

TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

1 BASIS VAN OPMAAK

De financiële informatie in dit bericht is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening die is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De financiële informatie is in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals uiteengezet in de jaarrekening 2016.

Hoewel de financiële informatie in deze verkorte financiële staten is opgesteld in overeenstemming met de opname- en waarderingscriteria van IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie, bevat deze aankondiging zelf niet voldoende informatie om te voldoen aan de IFRSs. De Vennootschap verwacht tegen april 2018 volledige financiële overzichten te publiceren die voldoen aan de IFRSs.

Er zijn geen wijzigingen in de boekhoudkundige basis bij de goedkeuring van nieuwe normen en wijzigingen in standaarden.

2 AANGEPAST BEDRIJFSRESULTAAT

Het aangepaste bedrijfsresultaat is een non-IFRS-maatstaf en is de maatstaf voor de onderliggende bedrijfswinst van de Groep, die door de raad van bestuur en het senior management wordt gebruikt om de recurrente inkomstenontwikkeling van de Groep te meten en te bewaken.

Het is gebaseerd op de 'Best Practice Recommendations' van EPRA (European Public Real Estate Association), die de winst berekenen exclusief herwaardering van de vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) en de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkopen van vastgoedbeleggingen. Veranderingen in de reële waarde van financiële instrumenten en de hierop bijbehorende belastingheffing zijn ook uitgesloten. De bestuurders hebben ervoor gekozen om niet alle EPRA-indicatoren te rapporteren. Zie toelichting 1 van de *Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de verkorte geconsolideerde financiële* voor de geselecteerde EPRA-indicatoren.

De Bestuurders hebben een bedrijfsspecifieke niet-EPRA-aanpassing doorgevoerd met betrekking tot de netto waarderingswinsten / (verliezen) gegenereerd op de vastgoedbeleggingen in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije die zullen worden verkocht aan de VGP European Logistics joint venture.

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, ging VGP een 50/50 joint venture (VGP European Logistics) met Allianz Real Estate aan in maart 2016 voor een periode van 10 jaar. De joint venture laat VGP toe haar initieel geïnvesteerde eigen middelen (gedeeltelijk of geheel) te kunnen recupereren eenmaal deze projecten worden aangekocht door de joint venture en om de vrijgekomen financiële middelen te herinvesteren in de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de groundbank, en VGP zodoende toe te laten zich verder te focussen op haar kernactiviteiten, namelijk deze van vastgoedontwikkeling. Het is de intentie om 1 a 2 closings per jaar te hebben met de Joint Venture waarbij er inkomsten genererende assets worden getransfereerd naar de Joint Venture.

Deze niet-EPRA-aanpassing weerspiegelt daarom de operationele en recurrente aard van de ontwikkelingsactiviteiten die in deze 4 landen worden ondernomen en stelt VGP in staat om de ontwikkelingsadministratiekosten beter af te stemmen met de ontwikkelingsopbrengsten.

Om een goed beeld te krijgen van de prestaties van de ontwikkelingsactiviteiten in zijn geheel, moeten ook de netto waarderingswinsten / -verliezen op de ontwikkelingsprojecten in ander landen beschouwd worden t.t.z alle landen behalve Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije.

Aangepast bedrijfsresultaat (in duizend €)	2017	2016
Bruto huuropbrengsten	17.046	16.806
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)- netto	706	1.035
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.759)	(1.703)
Netto huuropbrengsten	15.993	16.138
Joint venture management fee inkomsten	8.057	3.825
Ontwikkelingswinsten op ontwikkelingsvastgoed bestemd voor de Joint Venture ¹	75.053	111.103
Administratieve kosten	(19.353)	(15.446)
Andere opbrengsten / (kosten) - netto	(888)	(1.332)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belastingen ²	8.757	2.905
Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	87.619	117.193
Netto financieel resultaat (inclusief aanpassing)	(13.913)	(12.287)
Aangepast bedrijfsresultaat voor belastingen	73.706	104.906
Aanpassingen voor aansluiting naar IFRS:		
Aanpassing - Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting ²	20.472	4.991
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ³	13.586	2.295
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	1.691	5.502
Gerealiseerde winst op verkoop vastgoedbeleggingen ⁴	4.298	0
Net fair value gain/(loss) on interest rate swaps and other derivatives	3.447	(4.619)
Totaal aanpassingen	43.494	8.169
Winst voor belastingen	117.200	113.076
Belastingen		
Op het aangepast bedrijfsresultaat	(15.656)	(21.132)
Op de andere aanpassingen	(5.549)	(658)
	(21.205)	(21.790)
Winst van het boekjaar	95.995	91.286
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	95.995	91.286
Minderheidsbelangen	-	-

¹ Niet-EPRA aanpassing zoals vermeldt in par 3 hierboven.

² Zie toelichting 6 voor een verdere gedetailleerde uitsplitsing van de aanpassingen op het bedrijfsresultaat van de joint venture.

³ Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Venture perimeter t.t.z. Spanje, Roemenië Letland en Estland.

⁴ Betreft de verkoop van VGP Estland

3 SEGMENT RAPPORTERING

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 allereerst per activiteit en ten tweede per geografische regio.

3.1 Activiteitssegmenten

Commerciële beslissingen worden genomen op basis van verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad en ontwikkelingsrendement.) en worden op deze manier opgevolgd aangezien VGP zich focust op (i) de ontwikkelingsactiviteiten, (ii) de verhuur van logistieke gebouwen, en finaal (iii) op vastgoedvermogensdiensten en vastgoedbeheerdiensten (inclusief facility management) die geleverd worden aan de VGP European Logistics joint Venture.

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep de financiële informatie volgens een bestuurlijke opsplitsing, op basis van de functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op diverse veronderstellingen en zijn dan ook niet opgesteld in overeenstemming met de IFRS, en zij stemmen niet noodzakelijk overeen met posten met vergelijkbare benaming in de geconsolideerde financiële staten aarrekeningen per 31 december 2017 en 2016.

Investeringsactiviteiten

De investerings- of verhuuractiviteit van de Groep omvat de bedrijfswinst die wordt gegenereerd uit de afgewerkte en verhuurde projecten van de portefeuille van de Groep en het proportionele aandeel van de bedrijfswinst (exclusief netto waarderingswinsten) uit de afgewerkte en verhuurde projecten van de portefeuille van de Joint Venture. Opbrengsten en uitgaven toegewezen aan het verhuursegment omvatten 10% van de operationele kosten verbonden aan vastgoed van de Groep; overige inkomsten; overige uitgaven, na aftrek van uitgaven toegewezen aan vastgoedontwikkeling; en het aandeel in het resultaat van de joint venture, met uitsluiting van herwaarderingsresultaten.

Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep omvatten het netto ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep. Waarderingswinsten (-verliezen) op investeringsvastgoed in verband met Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije worden in dit kader geacht contanten te genereren, omdat deze activa worden geacht op een gegeven moment te zullen worden verkocht aan de Joint Venture en zo te kristalliseren in een effectieve kasinstroom op het moment van de verkoop. Waarderingswinsten (-verliezen) op investeringsvastgoed in verband met Roemenië, Spanje, Estland en Letland worden uitgesloten, omdat zij worden geacht geen contanten te genereren, omdat deze activa worden geacht in de eigen portefeuille van de Groep te zullen blijven in de nabije toekomst. Daarnaast wordt 90% van de totale operationele kosten verbonden aan vastgoed toegewezen aan de vastgoedontwikkelingsactiviteiten, net als de administratiekosten na verhuur- en vastgoedbeheerkosten.

Vastgoed- en activabeheer

Vastgoed- en activabeheeropbrengsten omvatten inkomsten uit activabeheer, vastgoedbeheer en Facility Management. De betrokken operationele, administratieve en andere uitgaven omvatten direct toegewezen uitgaven van de betrokken bedrijven voor activabeheer, vastgoedbeheer en Facility Management. De administratiekosten van de Tsjechische en Duitse vastgoedbeheerbedrijven zijn toegewezen op 50:50 basis tussen de verhuuractiviteiten en de vastgoed- en beheeractiviteiten.

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

In duizend €	2017	2016
Verhuur/investering aangepaste bedrijfsEBITDA	25.140	19.358
Vastgoedontwikkeling aangepaste bedrijfsEBITDA	57.120	96.217
Vastgoed- en activabeheer aangepaste bedrijfsEBITDA	5.558	1.760
Totaal aangepaste bedrijfsEBITDA	87.818	117.335

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2017			
	Investering	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Total
Bruto huuropbrengsten	17.046	-	-	17.046
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)- netto	706	-	-	706
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(176)	(1.583)	-	(1.759)
Netto huuropbrengsten	17.576	(1.583)	-	15.993
Joint venture management fee inkomsten	-	-	8.057	8.057
Ontwikkelingswinsten op ontwikkelingsvastgoed bestemd voor de Joint Venture	-	75.053	-	75.053
Administratieve kosten	(922)	(16.350)	(1.882)	(19.154)
Andere opbrengsten / (kosten) - netto	(271)	-	(617)	(888)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belastingen ¹	8.757	-	-	8.757
Aangepast bedrijfsEBITDA	25.140	57.120	5.558	87.818
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(6)	(124)	(69)	(199)
Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	25.134	56.996	5.489	87.619
Netto financieel resultaat (inclusief aanpassing)				(13.913)
Aangepast bedrijfsresultaat voor belastingen				73.706
Belastingen op het aangepast bedrijfsresultaat				(15.656)
Aangepast bedrijfsresultaat na belastingen				58.050
Aanpassingen voor aansluiting naar IFRS:				
Aanpassing - Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting ¹				20.472
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - andere landen ²				13.586
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen				1.691
Gerealiseerde winst op verkoop vastgoedbeleggingen				4.298
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten				3.447
Belastingen op aanpassingen				(5.549)
Totaal aanpassingen				37.944
Winst van het boekjaar				95.995

¹ Zie toelichting 6 voor een verdere gedetailleerde uitsplitsing van de aanpassingen op het bedrijfsresultaat van de joint venture.

² Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Venture perimeter t.t.z. Spanje, Roemenië Letland en Estland.

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2016			
	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Total	Total
Bruto huuropbrengsten	16.806	-	-	16.806
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)- netto	1.035	-	-	1.035
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(170)	(1.533)	-	(1.703)
Netto huuropbrengsten	17.671	(1.533)	-	16.138
Joint venture management fee inkomsten	-	-	3.825	3.825
Ontwikkelingswinsten op ontwikkelingsvastgoed bestemd voor de Joint Venture	-	111.103	-	111.103
Administratieve kosten	(278)	(13.353)	(1.673)	(15.304)
Andere opbrengsten / (kosten) - netto	(940)	-	(392)	(1.332)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belastingen ¹	2.905	-	-	2.905
Aangepast bedrijfsEBITDA	19.358	96.217	1.760	117.335
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(1)	(90)	(51)	(142)
Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	19.357	96.127	1.709	117.193
Netto financieel resultaat (inclusief aanpassing)				(12.287)
Aangepast bedrijfsresultaat voor belastingen				104.906
Belastingen op het aangepast bedrijfsresultaat				(21.132)
Aangepast bedrijfsresultaat na belastingen				83.775
Aanpassingen voor aansluiting naar IFRS:				
Aanpassing - Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting ¹				4.991
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - andere landen ²				2.295
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen				5.502
Gerealiseerde winst op verkoop vastgoedbeleggingen				0
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten				(4.619)
Belastingen op aanpassingen				(658)
Totaal aanpassingen				7.511
Winst van het boekjaar				91.286

¹ Zie toelichting 6 voor een verdere gedetailleerde uitsplitsing van de aanpassingen op het bedrijfsresultaat van de joint venture.

² Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Venture perimeter t.t.z. Spanje, Roemenië Letland en Estland.



3.2 Geografische markten

Deze basissegmentatie weerspiegelt de geografische markten in Europa waarin VGP opereert. De activiteiten van VGP zijn onderverdeeld in de afzonderlijke landen waar het actief is. Deze segmentatie is belangrijk voor VGP omdat de aard van de activiteiten en de klanten vergelijkbare economische kenmerken binnen die segmenten hebben.



3.3 Geografische markten

Deze basissegmentatie weerspiegelt de geografische markten in Europa waarin VGP opereert. De activiteiten van VGP zijn onderverdeeld in de afzonderlijke landen waar het actief is. Deze segmentatie is belangrijk voor VGP omdat de aard van de activiteiten en de klanten vergelijkbare economische kenmerken binnen die segmenten hebben.

31 december 2017							
In duizend €	Bruto huur opbrengsten ¹	Netto huur opbrengsten ¹	Aandeelin het aangepast bedrijfsresultaat van de JV na belasting	Aangepast t PBIT	Vastgoedbeleggingen Eigen	Vastgoedbeleggingen JV volgens aandeel	Investerings ²
West-Europa							
Duitsland	13.835	12.024	5.473	46.061	375.367	263.215	175.475
Spanje	7.500	6.958	-	3.921	209.976	-	5.546
	21.335	18.982	5.473	49.982	585.343	263.215	181.021
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	6.405	6.005	2.144	35.783	156.688	75.416	58.703
Slowakije	1.631	1.496	933	1.402	11.262	21.722	902
Hongarije	1.735	1.717	764	2.004	9.101	22.725	5.620
Roemenië	3.058	3.088	-	2.678	45.660	-	5.365
	12.829	12.306	3.841	41.867	222.711	119.863	70.590
Baltische landen							
Estland	2.210	2.301	-	2.154	-	-	3.894
Letland	-	(12)	-	(221)	14.535	-	5.463
	2.210	2.289	-	1.933	14.535	-	9.357
Andere ³	-	(87)	(557)	(6.163)	-	-	-
Totaal	36.374	33.490	8.757	87.619	822.589	383.078	260.968

¹ Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

² Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 171.1miljoen en voor de Joint Venture portfolio € 89.8 miljoen.

³ 'Andere' betreft de centrale groepskosten en de operationele kosten niet direct geografisch toewijsbaar zijn.

31 december 2016							
In duizend €	Bruto huur opbrengsten ¹	Netto huur opbrengsten ¹	Aandeelin het aangepast bedrijfsresultaat van de JV na belasting	Aangepast t PBIT	Vastgoedbeleggingen Eigen	Vastgoedbeleggingen JV volgens aandeel	Investerings ²
West-Europa							
Duitsland	10.732	9.708	1.592	91.884	284.791	168.683	100.119
Spanje	242	239	-	(612)	195.842	-	195.821
	10.974	9.947	1.592	91.272	480.633	168.683	295.940
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	5.850	5.724	1.013	25.911	100.221	52.261	26.099
Slowakije	1.989	1.700	409	1.533	9.671	21.511	3.601
Hongarije	1.977	1.845	470	2.871	2.264	22.049	0
Roemenië	2.281	2.393	-	2.007	36.043	-	5.904
	12.097	11.662	1.892	32.322	148.199	95.821	35.604
Baltische landen							
Estland	2.469	2.396	-	2.260	47.400	-	3.992
Letland	0	(10)	-	(205)	6.293	-	1.467
	2.469	2.386	-	2.055	53.693	-	5.459
Andere ³	-	(61)	(579)	(8.456)	-	-	-
Totaal	25.540	23.934	2.905	117.193	682.525	264.504	337.003

¹ Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

² Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 308,5miljoen en voor de Joint Venture portfolio € 28,5 miljoen.

³ 'Andere' betreft de centrale groepskosten en de operationele kosten niet direct geografisch toewijsbaar zijn.

4 Omzet

<i>In duizend €</i>	2017	2016
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	16.759	14.502
Huurindexering en kortingen	287	2.304
Totaal bruto huuropbrengsten	17.046	16.806
Inkomsten uit Joint Venture vastgoedbeheer en facility management	4.400	3.199
Inkomsten uit Joint Venture projectontwikkeling	3.657	626
Doorgerekende huurlasten	3.121	4.108
Totale omzet	28.224	24.739

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 31 december 2017 waren inclusief € 1,7 miljoen bruto huurinkomsten van de inkomsten genererende activa die werden verkocht aan de Joint Venture einde mei 2017. Op 14 september werd verkoop van VGP Park Nehatu afgerond. De huuropbrengsten van VGP Park Nehatu (Estland) voor de periode tot 14 september 2017 bedroegen € 2,2 miljoen.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis (inclusief de Joint Venture) bedroegen € 82,8 miljoen per einde december 2017 in vergelijking met € 64,3 miljoen per 31 december 2016. De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van VGP Park Nehatu (Estland) bedroeg € 3,2 miljoen per einde december 2016.

5 Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	2017	2016
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	65.343	66.006
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	24.929	31.690
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	4.356	21.204
Totaal	94.628	118.900

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland, wordt op 31 december 2017 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 6,26% (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 €8,3 miljoen met zich meebrengen.

6 Investering in joint venture

6.1 Winst na belasting van de joint venture

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 <i>(in duizend €)</i>	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%	2017	2016
Bruto huuropbrengsten	36.328	22.831	1.164	18.164	19.328	8.734
Operationele kosten verbonden aan vastgoed						0
- Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten (netto)	637	490	25	319	343	289
- onderliggende operationele kosten	(1.242)	(689)	(35)	(621)	(656)	(550)
- vastgoedbeheer kosten	(2.853)	(1.811)	(92)	(1.426)	(1.519)	(677)
Netto huurresultaat	32.870	20.821	1.062	16.435	17.497	7.796
Administratieve kosten	(1.672)	(690)	(35)	(836)	(871)	(808)
Andere opbrengsten / (kosten) (netto)	71	29	1	35	37	(38)
Netto financieel resultaat (inclusief aanpassing)	(11.556)	(7.675)	(391)	(5.778)	(6.169)	(3.331)
Aangepast bedrijfsresultaat voor belastingen	19.713	12.485	637	9.857	10.493	3.618
Belastingen op het aangepast bedrijfsresultaat	(3.278)	(1.915)	(98)	(1.639)	(1.737)	(713)
Aangepast bedrijfsresultaat na belastingen	16.435	10.570	539	8.218	8.757	2.905
Aanpassingen						
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	44.984	37.207	1.898	22.492	24.390	6.851
Gerealiseerde winst op verkoop vastgoedbeleggingen	65	92	5	32	37	(0)
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	1.338	0	0	669	669	(538)
Belastingen op aanpassingen	(8.664)	(5.720)	(292)	(4.332)	(4.624)	(1.321)
Totaal aanpassingen	37.722	31.579	1.611	18.861	20.472	4.991
Winst van het boekjaar	54.158	42.149	2.150	27.079	29.229	7.897

6.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot de joint venture

BALANS <i>(in duizend €)</i>	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%	2017	2016
Vastgoedbeleggingen	715.067	500.887	25.544	357.534	383.078	307.053
Andere activa	269	-	-	135	135	96
Totaal vaste activa	715.336	500.887	25.544	357.669	383.213	307.149
Handels- en andere vorderingen	11.843	10.596	540	5.922	6.462	4.523
Geldmiddelen en kasequivalenten	22.151	15.338	782	11.076	11.858	9.256
Totaal vlottende activa	33.994	25.934	1.322	16.998	18.320	13.779
Totaal activa	749.330	526.821	26.866	374.667	401.533	320.928
Langlopende financiële schulden	389.692	276.954	14.125	194.846	208.971	201.616
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-	538
Andere langlopende verplichtingen	3.544	1.981	101	1.773	1.874	721
Uitgestelde belastingverplichtingen	53.752	36.536	1.863	26.876	28.739	17.448
Totaal langlopende verplichtingen	446.988	315.471	16.089	223.495	239.584	220.323
Kortlopende financiële schulden	10.651	7.887	402	5.326	5.728	4.368
Handels- en andere kortlopende schulden	23.852	19.265	983	11.926	12.909	6.940
Totaal kortlopende verplichtingen	34.503	27.152	1.385	17.252	18.637	11.308
Totaal verplichtingen	481.491	342.623	17.474	240.747	258.221	231.631
Aanpassing voor verkoop geassocieerde ondernemingen						103
Netto actiefwaarde	267.839	184.198	9.392	133.920	143.312	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 31 december 2017 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,63 (vergeleken met 6,08 % per 31 december 2016) die de verdere contracterende kapitalisatierentevoeten tijdens 2017 weerspiegelen. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou een variatie van deze totale Joint Venture portefeuillewaarde van €16,9 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>	2017	2016
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l.	11.539	7.506
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van of VGP European Logistics S.à r.l.)	1.218	809
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.)	137.150	81.561
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	(137.150)	(81.561)
Totaal	12.757	8.315

6.4 Deelnemingen in de joint venture en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	2017	2016
Op 1 januari	89.194	(103)
Reële waarde bij eerste opname	25.787	86.077
Resultaat van het boekjaar	29.229	7.897
Terugbetaling van eigen vermogen	(1.000)	(4.677)
Aanpassing m.b.t. verkoop van geassocieerde ondernemingen	102	-
Op het einde van de periode	143.312	89.194

7 Netto financieel resultaat

<i>In duizend €</i>	2017	2016
Bancaire renteopbrengsten	45	1
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	5.300	2.479
Niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten	3.547	177
Netto wisselkoerswinsten	564	0
Andere financiële opbrengsten	274	157
Financiële opbrengsten	9.730	2.814
Rentelasten uit obligaties	(18.769)	(11.190)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(540)	(1.419)
Bancaire rentekosten – Afdekkingsderivaten	(74)	(405)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	2.966	1.419
Niet-gerealiseerde verliezen op afdekkingsderivaten	(100)	(4.796)
Netto wisselkoersverliezen	0	(104)
Andere financiële kosten	(3.679)	(3.225)
Financiële kosten	(20.196)	(19.720)
Netto financieel resultaat	(10.466)	(16.906)

De netto financiële kosten (inclusief aanpassingen) in het aangepaste bedrijfsresultaat (Toelichting 2) bedraagt €13,9 miljoen (2016: €12,3 miljoen). Dit is exclusief de netto niet gerealiseerde winsten en verliezen op afdekkingsderivaten van € 3,4 miljoen winst (2016: € 4,6 miljoen verlies).

8 Winst per aandeel

8.1 Winst per aandeel

<i>In aantal</i>	2017	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>	2017	2016
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	95.995	91.286
Winst per aandeel (in €) - basis	5,17	4,91
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	5,17	4,91
Winst per aandeel - na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	5,28	5,02

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.

8.2 Net asset value (intrinsieke waarde) per aandeel

<i>EPRA NAV - In duizend €</i>	2017	2016
IFRS NAV	466.230	390.305
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	-	-
Verwaterd NAV	466.230	390.305
Uit te sluiten:		
Reële waarde financiële instrumenten	1.644	5.342
Latente belastingen	34.942	28.414
EPRA NAV	502.816	424.061
Aantal aandelen	18.583.050	18.583.050
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	27.06	22.82

<i>EPRA NNNAV - In duizend €</i>	2017	2016
EPRA NAV	502.816	424.061
Uit te sluiten:		
Reële waarde financiële instrumenten	(1.644)	(5.342)
Latente belastingen	(34.942)	(28.414)
Reële waardeaanpassing met betrekking tot uitgegeven schuld	(14.084)	(12.737)
EPRA triple net NAV (NNNAV)	452.146	377.568
Aantal aandelen	18.583.050	18.583.050
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)	24.33	20.32

9 Vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	2017			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
Op 1 januari	265.813	125.989	158.460	550.262
Investeringsuitgaven	82.320	63.619	-	145.939
Geactiveerde rente	-	-	25.211	25.211
Geactiveerde huur incentives en vastgoedmakelaarskosten	1.732	1.226	8	2.966
Geactiveerde vastgoedmakelaarskosten	2.025	231	-	2.256
Verkoop aan Joint Venture	(148.810)	(12.186)	(3.244)	(164.240)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	34.437	(34.437)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	120.984	(120.984)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	8.861	53.105	3.377	65.343
Herclassificatie naar Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	(180.314)	(50.432)	(4.700)	(235.446)
Per 31 december	152.611	95.005	144.675	392.291

<i>In duizend €</i>	2016			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
Investeringsuitgaven	38.530	47.180	88.262	173.972
Geactiveerde rente	34.957	39.378	-	74.335
Geactiveerde huur incentives en vastgoedmakelaarskosten	126.173	-	107.951	234.124
Geactiveerde vastgoedmakelaarskosten	783	636	-	1.419
Verkoop aan Joint Venture	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
Herclassificatie naar Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop				
Per 31 december	265.813	125.989	158.460	550.262

BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE VERKORTE FINANCIËLE STATEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

1 Winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd

De onderstaande tabel bevat de meest relevante EPRA-indicatoren die zijn weerhouden gezien de focus van VGP op ontwikkelingsactiviteiten. Verdere beoordeling en toepassing van aanvullende EPRA-indicatoren zal worden overwogen wanneer VGP een meer matuur vastgoedportfolio profiel heeft bereikt

<i>In duizend €</i>	2017	2016
EPRA resultaat	1.088	(4.311)
EPRA NAV	502.816	424.062
EPRA NNNAV	452.146	377.568
EPRA huurleegstand (gecombineerd eigen en Joint Venture)	0.0%	0.8%

2 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).

<i>In duizend €</i>	2017			2016		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Bruto huuropbrengsten	17.046	19.328	36.374	16.806	8.734	25.540
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)- netto	706	343	1.049	1.035	289	1.324
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.759)	(2.175)	(3.934)	(1.703)	(1.227)	(2.930)
Netto huuropbrengsten	15.993	17.497	33.490	16.138	7.796	23.934
Joint venture management fee inkomsten	8.057	-	8.057	3.825	-	3.825
Administratieve kosten	(19.353)	(871)	(20.224)	(15.446)	(808)	(16.254)
Andere opbrengsten / (kosten) - netto	(888)	37	(851)	(1.332)	(38)	(1.370)
Bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	3.809	16.663	20.472	3.185	6.949	10.134
Netto financieel resultaat (inclusief aanpassing)	(13.913)	(6.169)	(20.082)	(12.287)	(3.331)	(15.618)
Bedrijfsresultaat voor belastingen	(10.104)	10.493	389	(9.102)	3.618	(5.484)
Belastingen	2.436	(1.737)	699	1.886	(713)	1.173
EPRA resultaat	(7.668)	8.757	1.088	(7.216)	2.905	(4.311)
Ondernemingsaanpassing						
Ontwikkelingswinsten op ontwikkelingsvastgoed bestemd voor de Joint Venture ¹	75.053	-	75.053	111.103	-	111.103
Belasting op aanpassing	(18.091)	-	(18.091)	(23.017)	-	(23.017)
Aangepast bedrijfsresultaat na belastingen	49.293	8.757	58.050	80.870	2.905	83.775

3 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 €	2017			2016		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	392.291	383.078	775.369	550.262	264.504	814.766
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	430.298	-	430.298	132.263	-	132.263
Totaal vastgoedbeleggingen	822.589	383.078	1.205.667	682.525	264.504	947.029
Deelnemingen in Joint Venture	143.312	(143.312)	-	89.194	(89.194)	-
Andere activa / (verplichtingen)	(56.549)	(36.925)	(93.474)	(38.064)	(20.593)	(58.657)
Netto schuld	(443.122)	(202.841)	(645.963)	(343.350)	(154.717)	(498.067)
Totaal eigen vermogen	466.230	-	466.230	390.305	-	390.305
EPRA aanpassingen						
Uit te sluiten						
Reële waarde financiële instrumenten	1.644		1.644	5.343		5.343
Latente belastingen	34.942		34.942	28.414		28.414
EPRA NAV	502.816		502.816	424.062		424.062
Aantal aandelen - basis			18.583.050			18.583.050
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel) - basis			27.06			22.82
EPRA NAV	502.816	-	502.816	424.062	-	424.062
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	-		-	-		-
Verwaterd EPRA NAV	502.816		502.816	424.062		424.062
Aantal aandelen - verwaterd			18.583.050			18.583.050
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel) - verwaterd			27.06			22.82

4 EPRA leegstand

ERV leegstand	2017			2016		
	Groep	Joint Venture aan 100%	Totaal	Groep	Joint Venture aan 100%	Totaal
<i>In duizend €</i>						
Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstand	0	0	0	416	0	416
Geraamde huurwaarde van de portfolio	12,984	38,130	51,114	21,834	31,672	53,505
EPRA leegstaandsgraad	0.0%	0.0%	0.0%	1.9%	0.0%	0.8%

LEXICON

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

EPRA

De European Public Real Estate Association, een organisatie in de vastgoedsector, die indicatoren voor best practices heeft uitgebracht om consistentie en transparantie te bieden bij de rapportage van vastgoed Europa

'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.

**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

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.

Netto-actiefwaarde

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

Netto financiële schulden

Totaal van de financiële schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten.

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.

Schuldgraad

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

Totale opname

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

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis

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

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

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

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.