

- Nettowinst over de periode van € 49,4 miljoen (+ € 25,1 miljoen in vergelijking met 2013)
- Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met 117,4% tot € 22,6 miljoen (invergelijking met € 10,4 miljoen per 31 december 2013). Bijkomende huurcontracten ten belopen van € 1,3 miljoen werden reeds getekend tijdens de eerste weken van 2015. Daarnaast zijn er voor € 6,8 miljoen huurcontracten in finale fase van onderhandeling
- Stijging van de bruto huurinkomsten met 108,0% (+ € 5,0 miljoen) tot € 9,6 miljoen
- De huidige ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 404.732 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van 7,8 jaar per einde december 2014 (7,6 jaar per 31 december 2013)
- 14 projecten in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 171.455 m<sup>2</sup> met 3 bijkomende projecten (45.950 m<sup>2</sup>) opgestart tijdens het eerste kwartaal van 2015
- 943.000 m<sup>2</sup> nieuwe grondstukken aangekocht waarvan 842.000 m<sup>2</sup> gelegen in Duitsland. Verdere uitbreiding van de landbank gepland met 863.000 m<sup>2</sup> nieuwe grondstukken die reeds gedeeltelijk gesecuriseerd werden, ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline
- Netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen bedraagt € 53,9 miljoen (tegen € 27,9 miljoen per einde 2013)
- Stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') met 84,3% tot € 416,1 miljoen per 31 december 2014 (vergeleken met € 225,8 miljoen per 31 december 2013)

### Samenvatting

2014 was een Grand-Cru jaar voor VGP.

Tijdens het jaar werd een sterke stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte waargenomen in alle markten waar de VGP Groep actief is. De stijging van deze vraag kwam in een stroomversnelling tijdens de tweede jaarhelft en blijft aanhouden tijdens de eerste maanden van 2015.

Duitsland bevestigde haar leidinggevende rol als de belangrijkste groeimotor van de groep met een stevige stijging in de verhuur- en ontwikkelingsactiviteiten. Maar ook in andere markten zoals Estland, Roemenië en Tsjechië kenden de verhuur- en ontwikkelingsactiviteiten een sterke groei.

Tijdens het jaar werden er in totaal 10 projecten opgeleverd die een totaal van 132.645 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. Op het einde van het jaar waren er 14 projecten in aanbouw die een totaal van 171.455 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. Daarnaast worden er tijdens het eerste halfjaar nog eens 5 nieuwe projecten (in totaal 96.000 m<sup>2</sup>) opgestart die reeds voor 97% voorverhuurd zijn.

De activiteiten van VGP tijdens het jaar 2014 kunnen als volgt worden samengevat:

- De operationele activiteiten resulteerden in een winst van het boekjaar van € 49,4 miljoen (€ 2,66 per aandeel) tegen een netto resultaat van € 24,3 miljoen (€ 1,31 per aandeel) per 31 december 2013.
- De verhuuractiviteiten mondden uit in het tekenen van nieuwe toegezegde huurovereenkomsten voor meer dan € 12,7 miljoen waarvan er € 12,2 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte en € 0,5 miljoen betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 94,0% per 31 december 2014 vergeleken met 96,9% per 31 december 2013.
- De huidige vastgoedportefeuille bestaat uit 17 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 268.232 m<sup>2</sup> met bijkomend 14 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 171.455 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte.
- Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2014 bedroeg € 53,9 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 27,8 miljoen per 31 december 2013.
- Per 31 december 2014 bleef het financieel resultaat verder profiteren van de interestopbrengsten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen tot 22 oktober 2014 (datum van terugbetaling van deze leningen). De financiële kosten stegen aanzienlijk door de rente op de 2 obligaties die uitgegeven werden in 2013. Dit had als gevolg dat het netto financieel resultaat negatief werd voor een bedrag van € 7,7 miljoen per 31 december 2014 in vergelijking met een positief financieel resultaat van € 0,7 miljoen per 31 december 2013.
- Op 22 oktober 2014 werd de verkoop van de VGP CZ I en VGP CZ II vastgoedportefeuilles in Tsjechië door VGP en haar joint venture partner afgerond. Met deze transactie verkocht VGP haar resterend deel van 20% in deze portefeuilles.

### **Stijging van de bruto huurinkomsten met 108,0% tot € 9.6 miljoen**

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2014 werden opgeleverd. De bruto huurinkomsten stegen in 2014 met 108,0 % van € 4,6 miljoen per 31 december 2013 tot 9,6 miljoen per 31 december 2014.

### **Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot € 22,6 miljoen**

Dankzij de stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte die werd waargenomen tijdens 2014 bleef VGP succesvol in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten en / of vervangingen van bestaande huurcontracten.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot € 22,6 miljoen per 31 december 2014 (in vergelijking met € 10,4 miljoen per 31 december 2013).

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die genereerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten

en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten.

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 9,3 miljoen getekende huurcontracten tijdens 2014. In de andere landen werden er in totaal voor € 2,9 miljoen nieuwe huurovereenkomsten getekend: in Estland voor € 1,5 miljoen, in Tsjechië voor € 0,8 miljoen en uiteindelijk € 0,6 miljoen in Roemenië.

De aanhoudende vraag naar verhuurbare oppervlakte resulteerde in de ondertekening van € 1,3 miljoen nieuwe huurovereenkomsten tijdens de eerste weken van 2015. Verder zijn er een aanzienlijk aantal nieuwe huurovereenkomsten in finale fase van negotiatie en VGP verwacht dat er de komende weken nog voor € 6,8 miljoen nieuwe huurovereenkomsten zullen getekend worden.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 404.732 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2014 bedraagt 7,8 jaar (vergeleken met 7,6 jaar per einde 2013).

### **Inkomsten uit vastgoedbeheer, facility management en projectontwikkeling bedragen € 3,2 miljoen**

De inkomsten uit vastgoedbeheer, facility management en projectontwikkeling daalden lichtjes van € 3,4 miljoen per einde december 2013 tot € 3,2 miljoen per 31 december 2014.

De inkomsten uit vastgoedbeheer, facility management en projectontwikkeling worden gegenereerd door diensten aan te bieden aan geassocieerde ondernemingen en andere derden buiten de Groep.

De verkoop van de VGP CZ I en VGP CZ II vastgoedportefeuilles op 22 oktober 2014 zullen op korte termijn geen significante invloed hebben op deze inkomsten aangezien VGP weerhouden werd door de nieuwe eigenaars om het vastgoedbeheer en facility management services voor deze portefeuilles verder te zetten.

### **Netto financiële kosten stijgen tot € 7,7 miljoen**

Per 31 december 2014 bleef het financieel resultaat verder profiteren van de interestopbrengsten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen tot 22 oktober 2014 (datum van terugbetaling van deze leningen) De financiële kosten stegen aanzienlijk door de rente op de 2 obligaties die uitgegeven werden in 2013. Dit had als gevolg dat het netto financieel resultaat negatief werd voor een bedrag van € 7,7 miljoen per 31 december 2014 in vergelijking met een positief financieel resultaat van € 0,7 miljoen per 31 december 2013.

Alle leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen (€ 49,8 miljoen) werden terugbetaald op het ogenblik van de verkoop op 22 oktober 2014 van de VGP CZ I en VGP CZ II vastgoedportefeuilles. De terugbetaling van deze leningen zullen de interestopbrengsten aanzienlijk doen laten dalen in de toekomst.

De financiële schulden stegen van € 170,6 miljoen per einde december 2013 tot € 198,8 miljoen per einde december 2014. De stijging was voornamelijk te wijten aan de verhoging van

bankschulden.

**Evolutie van de vastgoedportefeuille**

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') steeg met 84,3% tijdens het jaar 2014 tot € 416,1 miljoen tegenover € 225,8 miljoen op 31 december 2013. De stijging was voornamelijk te wijten aan de aankoop van nieuw ontwikkelingsland en aan het opstarten van de bouw van nieuwe projecten.

De totale portefeuille, exclusief het ontwikkelingsland, werd op 31 december 2014 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 7,81% (vergeleken met 8,72% per 31 december 2013) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

*Afgewerkte projecten*

Tijdens het jaar werden er 10 gebouwen opgeleverd, goed voor 132.645 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte

In Tsjechië: 1 gebouw van 5.234 m<sup>2</sup> in VGP Park Tuchomerice, 1 gebouw van 13.538 m<sup>2</sup> in VGP Park BRNO; 1 gebouw van 18.225 m<sup>2</sup> in VGP Park Hradek nad Nisou, 1 gebouw van 5.351 m<sup>2</sup> in VGP Park Usti nad Labem en 1 gebouw van 8.711 m<sup>2</sup> in VGP Park Pilsen. In Estland: 1 gebouw van 21.806 m<sup>2</sup> en een bijkomend gebouw van 21.600 m<sup>2</sup> in VGP Park Nehatu. In Roemenië werd er 1 gebouw van 7.375 m<sup>2</sup> opgeleverd en uiteindelijk werden er in Duitsland 2 bijkomende gebouwen opgeleverd: 1 gebouw van 6.400 m<sup>2</sup> in VGP Park Bingen en 1 gebouw van 24.404 m<sup>2</sup> in VGP Park Hamburg.

*Projecten in aanbouw*

Op het einde van december 2014 waren er 14 projecten in aanbouw. In Duitsland: 3 gebouwen in VGP Park Hamburg, 2 gebouwen in VGP Park Rodgau, 1 gebouw in VGP Park Höchststadt en 1 gebouw in VGP Park Berlijn. In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park BRNO, 1 gebouw in VGP Park Pilsen en 2 gebouwen in het nieuwe VGP Park Olomouc. In de andere landen: 1 gebouw in VGP Park Nehatu (Estland), 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slovakije) en 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 171.455 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte.

*Landbank*

Tijdens het jaar 2014 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei door een aanzienlijke uitbreiding van haar landbank. Er werden in totaal 943.000 m<sup>2</sup> nieuwe grondstukken aangekocht waarvan 843.000 m<sup>2</sup> gelegen in Duitsland, 54.000 m<sup>2</sup> gelegen in Tsjechië en 46.000 m<sup>2</sup> gelegen in Estland.

Per einde december 2014 bedraagt de landbank in volle eigendom 2.950.280 m<sup>2</sup>. Deze landbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten (439.687 m<sup>2</sup>), nog in totaal bijkomend 842.000 m<sup>2</sup> te ontwikkelen waarvan 571.000 m<sup>2</sup> in Duitsland, 90.000 m<sup>2</sup> in Tsjechië en 181.000 in de andere landen.

Daarnaast heeft VGP per einde december 2014 voor ongeveer 863.000 m<sup>2</sup> nieuwe

landpercelen geïdentificeerd of onder optie waarvan er 162.000 m<sup>2</sup> gelegen zijn in Duitsland, 637.000 m<sup>2</sup> gelegen in Tsjechië en 64.000 m<sup>2</sup> gelegen in de andere landen. Op deze gronden kan er circa 354.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat deze grondstukken zullen aangekocht worden tijdens het jaar 2015.

Hierdoor bedraagt de totale gesecuriseerde landbank 3.813.280 m<sup>2</sup> waarop in totaal 1.636.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkeld kan worden.

### **Financiering**

Tijdens het jaar was VGP succesvol om haar toegezegde kredietovereenkomsten te verhogen met € 66 miljoen. De toegezegde kredietlijnen stegen hierdoor van € 79,8 miljoen per 31 december 2013 tot € 145,6 miljoen per 31 december 2014. Per 31 december 2014 hadden de toegezegde kredietlijnen een gemiddelde looptijd van 4,4 jaar en stonden er voor 34% aan bankleningen uit.

### **Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de geconsolideerde financiële resultaten per 31 december 2014**

#### *Belastingen*

De belastingen stegen van € 8,6 miljoen per 31 december 2013 tot € 16,2 miljoen per 31 december 2014. De stijging was voornamelijk te wijten aan belastinglatenties met betrekking tot de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft daarom geen invloed op de liquiditeit van de Groep.

#### *Vooruitzichten voor 2015*

Op basis van de serieuze inspanningen om de landbank substantieel te verhogen tijdens de afgelopen 2 jaar en positieve trend van geregistreerde huuraanvragen tijdens 2014 en de aanhoudende trend, waargenomen tijdens de eerste maanden van 2015, 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.

### **Financiële kalender**

Jaarverslag 2014	7 april 2015
Algemene aandeelhoudersvergadering	8 mei 2015
Bekendmaking halfjaarresultaten 2015	31 augustus 2015