

- Nettowinst over de periode van € 42,7 miljoen (+ € 10,5 miljoen in vergelijking met 30 juni 2015)
- Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met 18,6% tot € 45,0 miljoen[1] (+ € 7,0 miljoen in vergelijking met 30 juni 2015)
- Stijging van de bruto huurinkomsten met 87,5% (+ € 6,1 miljoen) tot € 13,1 miljoen
- De ondertekende huurovereenkomsten per einde 2016 vertegenwoordigen in totaal 865.855 m² [2] verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van 7,4 jaar (7,5 jaar per 31 december 2015)
- 7 projecten opgeleverd tijdens het eerste halfjaar die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 139.955 m²
- Daarnaast 17 projecten in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 384.612 m²
- 597.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht tijdens het jaar. Er zijn de nodige opties aangegaan voor de verdere uitbreiding van de groundbank gepland met ongeveer 600.0000 m² nieuwe percelen, ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline. VGP verwacht dat deze grondstukken zullen aangekocht worden tijdens de tweede jaarhelft.
- Netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen bedraagt € 65,1 miljoen in vergelijking met € 48,1 miljoen per einde juni 2015)
- Creatie van een 50/50 joint venture (VGP European Logistics) met Allianz Real Estate. Deze Joint Venture heeft initieel 15 parken van VGP verworven voor een tranactiewaarde die € 500 miljoen overschrijdt
- Voor de tweede jaarhelft staan er een aantal grote transacties in de steigers die, indien succesvol afgerond, een significant positief effect zullen hebben op de geannuliseerde huurinkomsten en de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten

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

[2] Inclusief VGP European Logistics. Per 30 juni 2016 vertegenwoordigen de toegezegde huurovereenkomsten van VGP European Logistics

655,568 m² verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van 7,5 jaar.

Samenvatting

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

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

Op het einde van mei 2016 verwierf VGP European Logistics een initiële portefeuille bestaande

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

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

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

- De operationele activiteiten resulteerden in een nettowinst voor de periode van € 42,7 miljoen (€ 2,30 per aandeel) in vergelijking met een nettowinst van €32,2 miljoen (€ 1,73 per aandeel) per 30 juni 2015.
- De nettowinst hield rekening met een niet-gerealiseerd verlies van € 6,4 miljoen op afdekkingsderivaten. Dit verlies was voornamelijk te wijten aan de dalende lang termijn interestvoeten die na de Brexit tot nieuwe laagtes vielen.
- De toegenomen vraag naar verhuurbare oppervlakte mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 9,0 miljoen waarvan er € 7,0 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte en € 2,0 miljoen betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,8% per einde juni 2016 (inclusief de VGP European Logistics joint venture) vergeleken met 97,3% per einde 2015. De bezettingsgraad voor de vastgoedportefeuille van VGP European Logistics bedroeg 99,2% per 30 juni 2016.
- De huidige vastgoedportefeuille, in volle eigendom, bestaat uit 10 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 130.321 m² met bijkomend 17 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 384.612 m² verhuurbare oppervlakte.
- Daarnaast bezit VGP gedeeltelijk via VGP European Logistics 31 afgewerkte gebouwen[1] die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 561.306 m² waarvoor VGP het operationeel management uitoefent als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.
- Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2016 omvat o.a. € 22,1 miljoen gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan de VGP European Logistics (gezamenlijke joint venture met Allianz Real Estate) die verwezenlijkt werd op 31 mei 2016.
- Naar aanleiding van de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille door VGP European Logistics heeft de raad van bestuur, na toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Belgisch Wetboek van Vennootschappen, besloten om alle uitgegeven hybride effecten in te kopen aan een prijs gelijk aan de inschrijvingsprijs (in totaal € 60.0 miljoen) vermeerderd met de toepasselijke interest

lopend van de uitgiftedatum (€ 3,0 miljoen).

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

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

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

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

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

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

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen hierdoor tot € 45,0 miljoen[1] per 30 juni 2016 (in vergelijking met € 38,0 miljoen per 31 december 2015).

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

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

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen (inclusief VGP European Logistics) in totaal 865,855 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2016 bedraagt 7,4 jaar[2] (in vergelijking met 7,5 jaar per 31 december 2015).

Inkomsten uit vastgoedbeheer, facility management en ontwikkelingsactiviteiten

bedragen € 0,7 miljoen

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

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

Netto resultaat op de vastgoedportefeuille bereikt € 65,1 miljoen

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

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

De trend van steeds lager gehandhaafde kapitalisatierentevoeten in vastgoedwaarderingen bleef verder aanhouden tijdens de eerste helft van 2016.

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

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

Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

Netto financiële kosten bedragen € 14,6 miljoen

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

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

Hierdoor bedroegen de netto financiële lasten € 14,6 miljoen per 30 juni 2016 in vergelijking met € 2,5 miljoen per 30 juni 2015.

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

De schuldgraad[1] van de Groep blijft conservatief en bedroeg 23,5% per einde juni 2016 in vergelijking met een schuldgraad van 35,7% per 31 december 2015.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de eigen vastgoedbeleggingen daalde met 38,7% van € 677,1 miljoen[2] per 31 december 2015 tot € 415,1 miljoen per 30 juni 2016 door de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics.

Afgewerkte projecten

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

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

Projecten in aanbouw

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

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

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

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

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

Landbank

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

Hybride effecten

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

Risicofactoren

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

Vooruitzichten voor 2016

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

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