

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

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

[2] Inclusief € 1,2 miljoen toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics.

[3] De BAV is gepland om plaats te vinden op dezelfde datum als deze van de Algemene Vergadering nl. op 12 mei 2017.

### Samenvatting

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

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

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

Naar aanleiding van de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille door VGP European Logistics heeft de raad van bestuur, besloten om alle uitgegeven hybride effecten in te kopen op 1 juni 2016, aan een prijs gelijk aan de inschrijvingsprijs (in totaal € 60.0 miljoen) vermeerderd met de toepasselijke interest lopend van de uitgiftedatum (€ 3,0 miljoen).

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

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

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

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

(waarvan € 1,1 miljoen voor rekening van VGP European Logistics).

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