

- 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%.

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 miljoen^[1]. Op vergelijkbare basis^[2] 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.

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 miljoen^[3] betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (waarvan € 8,6 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) en € 3,1 miljoen^[4] 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 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%.

[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.

[3] Inclusief € 1,0 miljoen nieuwe huurovereenkomsten van VGP Estonia

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

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

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 recurrente 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 miljoen^[2] 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 jaar^[3].

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 jaar^[4].

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

[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.

Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille

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
---------------	---------------	----------------

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

Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting	8.757	2.905
Aandeel in het het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting - aanpassingen	20.472	4.991
Totaal	29.229	7.897

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

--	--	--

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)

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 Győr..

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.

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 voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP en

gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije. De ontwikkelingspijplijn, die mee werd getransfereerd naar de Joint Venture als onderdeel van de verschillende closings tussen de Joint Venture en VGP wordt ontwikkeld door VGP op eigen risico en nadien verworven door de Joint Venture op basis van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters. 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 jaarhelft 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 schuldgraad^[2] van de Groep steeg van 39,4% per 31 december 2016 tot 42,3% per 31 december 2017.

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.

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

[2] Berekend als 'Netto financiële schulden / Totaal passiva en verplichtingen'.

Voor meer informatie

Mr Dirk Stoop
DFO
Tel. +32 52 45 43 86
E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu