



PERSBERICHT HALFJAARRESULTAAT

Voor de periode
1 januari 2019 – 30 juni 2019

Gereguleerde informatie
Vrijdag, 23 augustus 2019, 7:00 am CET

RECORD AAN NIEUWE LEASECONTRACTEN VERZEKERT DE WEG NAAR AANHOUDENDE TOEKOMSTIGE GROEI

23 augustus 2019, 7u00 CET, Antwerpen (Berchem), Belgium: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een toonaangevende Europese aanbieder van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor de eerste helft van 2019, eindigend op 30 juni 2019:

- Solide operationele resultaten leiden tot een nettowinst van € 75,0 miljoen
 - € 27,0 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten uit nieuw getekende huurcontracten, waardoor de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten op € 129,3 miljoen uitkomen (+24% YTD)¹
 - 175.000 m² verhuurbare oppervlakte opgeleverd in de eerste helft van 2019
 - 480.000 m² in aanbouw per 30 juni 2019
 - Na afloop van verslagperiode werd mijlpaalproject München aangekondigd: ontwikkeling van volledig voorverhuurd nieuw park met 250.000 m² verhuurbare oppervlakte
- Aanzienlijke versterking van het platform voor toekomstige groei
 - VGP investeerde in de pijplijn met 1,7 miljoen m² aangekochte ontwikkelingsgrond
 - Nog eens 2,24 miljoen m² vastgelegd behoudens vergunning
- Aangekondigde uitbreiding van de samenwerking met Allianz door de lancering van de tweede 50:50 Joint Venture op 1 juli 2019
 - VGP European Logistics 2 is een investeringsvehikel dat zich richt op logistieke vastgoed in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje²

Jan van Geet, CEO van VGP, zei: *"De afgelopen maanden zijn erg spannend geweest, omdat we in Duitsland twee mijlpaalprojecten hebben gepresenteerd waar VGP de afgelopen jaren intensief aan heeft gewerkt: een nieuw bedrijventerrein in München voor ongeveer 40 hectare en een nieuw terrein in Laatzen nabij de Hannover-beurs voor de bouw van een 28 hectare groot industrieterrein. Beide parken samen zijn al voor 88% voorverhuurd."*

Jan Van Geet voegt hieraan toe: *"Naast deze twee parken hebben we in heel Europa zeer aantrekkelijke grondposities verworven en een recordaantal nieuwe huurcontracten verzekerd, waarmee we onze koers voor verdere groei in de toekomst bepalen. Verder is ons vermogen om deze groei te financieren aanzienlijk versterkt door de aangekondigde tweede 50/50 joint venture met Allianz Real Estate. Deze beproefde samenwerking zal ons helpen om verder te groeien in reeds ontwikkelde markten zoals Spanje en Italië, maar ook in snelgroeiende markten zoals Roemenië."*

Jan van Geet concludeerde: *"Door aanhoudende structurele vraag gedreven door verstedelijking, de toenemende acceptatie van e-commerce en aanpassingen in de toeleveringsketen zien we dat het Europese logistieke vastgoed ook in de tweede helft van 2019 momentum behoudt. We zijn zeer positief over onze vooruitzichten op korte en middellange termijn, gedreven door onze aanzienlijke en grotendeels vooraf verhuurde bouwpijplijn met meerdere grote projecten die in de komende 12 maanden van start gaan."*

¹ Vergeleken met 31 december 2018 inclusief Joint Venture op 100%

² Eerste 50:50 JV (VGP European Logistics) bestrijkt markten Duitsland, Slowakije, Tsjechië en Hongarije

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Record nieuwe ondertekende huurovereenkomsten

- Record van € 27,0 miljoen aan nieuwe en vernieuwde huurcontracten getekend waarvan 306.000 m² nieuwe of vervanging van bestaande huurcontracten, wat overeenkomt met € 25,9 miljoen jaarlijkse huuropbrengsten¹ en 19.000 m² vernieuwde bestaande huurcontracten, wat overeenkomt met € 1,1 miljoen aan jaarlijkse huuropbrengsten².
- De ondertekende gecommitteerde huurcontracten op jaarbasis vertegenwoordigen € 129,3 miljoen³ (gelijk aan 2,28 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 24% sinds december 2018.

Solide niveau van bouwactiviteiten

- In totaal zijn 11 projecten opgeleverd met een verhuurbaar oppervlak van 175.000 m², wat neerkomt op € 9,2 miljoen aan gecommitteerde huurcontracten op jaarbasis.
- Daarnaast zijn er 24 projecten in aanbouw die 480.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte zullen opleveren, wat neerkomt op € 24,7 miljoen aan gecommitteerde huurcontracten op jaarbasis, zodra deze gebouwd en volledig verhuurd zijn.

Landbank is blijven groeien

- Verwerving van 1,7 miljoen m² bouwgrond en nog eens 2,24 miljoen m² bouwgrond zeker gesteld waarvoor vergunningen vereist zijn, waardoor de resterende totale grondbank in eigendom en contractueel vergrendeld op 6,1 miljoen m² komt, wat 2,8 miljoen m² toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt.
- Nog eens 2,0 miljoen m² nieuwe kavels geïdentificeerd die in onderhandeling zijn en een ontwikkelingspotentieel hebben van 1,0 miljoen m² toekomstig verhuurbaar vloeroppervlak.

Aankondiging van twee nieuwe mijlpaalprojecten in Duitsland

- Op 18 juli 2019 kondigde VGP de ontwikkeling aan van een nieuw 40 ha groot bedrijventerrein voor BMW en KraussMaffei Group bij München, dat 250.000 m² toekomstig verhuurbaar oppervlak zal bieden. Terwijl de bouwfase naar verwachting in oktober 2019 van start zal gaan, zal dit project een looptijd van meerdere jaren hebben en een investering van meer dan € 500 miljoen inhouden.
- Het andere project, VGP Park Laatzen, is een terrein van 28 ha in de buurt van de beurs “Hannover Messe”, dat in de toekomst 121.000 m² verhuurbaar oppervlak zal bieden met KraussMaffei Berstorf als ankerhuurder, waarbij de bouw in november 2019 van start gaat en de opening gepland is voor de tweede helft van 2020.

¹ Waarvan 287.000 m² (€ 23,5 miljoen) betrekking heeft op de eigen portefeuille

² Waarvan 19.000 m² (€ 1,0 miljoen) betrekking heeft op de portefeuille van VGP European Logistics

³ Voor Joint Venture op 100%

- De twee nieuwe parken samen zijn tot op heden al voor 88% voorverhuurd.

Versterkte en gediversifieerde raad van bestuur

- Ons bestuur is versterkt door de verkiezing in mei 2019 van drie nieuwe, zeer prijzenswaardige onafhankelijke leden: mevrouw Katherina Reiche, mevrouw Vera Gäde-Butzlaff en mevrouw Ann Gaeremynck.
- De nieuwe leden zijn in de plaats gekomen van de drie voormalige onafhankelijke bestuurders, na het verstrijken van hun statutaire onafhankelijkheidsvoorwaarden. Hierdoor handhaafde de raad een verhouding van 60 procent onafhankelijke bestuurders en bestaat de raad nu voor 60 procent uit vrouwen.

Uitbreiding van het partnerschap met Allianz Real Estate door de oprichting van een tweede joint venture

- Op 1 juli 2019 kondigden VGP en Allianz de uitbreiding van hun strategisch partnerschap aan met een nieuwe 50:50 joint venture "VGP European Logistics 2", een investeringsvehikel gericht op de aankoop van logistiek vastgoed van VGP in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje.
- VGP en Allianz streven ernaar de joint venture binnen vijf jaar uit te breiden tot een bruto-investeringswaarde van € 1,7 miljard door uitsluitend inkomstgenererende activa van VGP in deze landen over te nemen.
- Allianz heeft bij de start € 350 miljoen aan eigen vermogen in de joint venture gecommitteerd, wat vergelijkbaar is met de eerste joint venture, en VGP zal de nieuwe joint venture van dienst zijn als asset-, property- en development manager.

Vermogen wordt versterkt door een succesvolle transactie met de joint venture, gevolgd door een transactie vlak na het einde van de verslagperiode en een derde transactie voorzien voor het einde van het jaar

- In de eerste helft van 2019 werd voor € 203 miljoen (netto kasopbrengst van € 125,4 miljoen) een transactie met de joint venture VGP European Logistics afgesloten.
- De schuldgraad¹ op 30 juni 2019 bedroeg 39,8% (tegenover 34,6% eind 2018), ruim onder de maximale geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap van 65%.
- Na afloop van de boekingsperiode werd de initiële transactie van de tweede joint venture – VGP European Logistics 2 – op 31 juli 2019 afgerond voor een initiële transactiewaarde van € 175 miljoen met een bruto-opbrengst van circa € 96 miljoen. De volgende transactie met VGP European Logistics (eerste joint venture) zal naar verwachting nog plaatsvinden voor het einde van 2019. Wij schatten de transactiewaarde van deze afsluiting op > € 150 miljoen.

¹ Berekend als Nettoschuld / Totaal eigen vermogen en verplichtingen

BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

| Operationele parameters en resultaten | H1 2019 | H1 2018 | Wijziging (%) |
|---|---------|---------|---------------|
| Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio) | 129,3 | 96,8 | 33,6% |
| IFRS operationeel resultaat (€ mio) | 96,1 | 91,1 | 5,6% |
| IFRS netto resultaat (€ mio) | 75,0 | 74,8 | 0,3% |
| IFRS winst per aandeel (€ per aandeel) | 4,04 | 4,02 | 0,5% |

| Portefeuille en balans | 30 Jun 19 | 31 Dec 18 | Wijziging (%) |
|---|-----------|-----------|---------------|
| Vastgoedportefeuille, inclusief joint venture op 100% (€ mio) | 2.249 | 1.936 | 16,2% |
| Vastgoedportefeuille, inclusief joint venture bij aandeel (€ mio) | 1.560 | 1.355 | 15,1% |
| EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel) | 32,51 | 30,94 | 5,1% |
| IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel) | 30,63 | 29,25 | 4,7% |
| Netto financiële schuld (€ mio) | 510,9 | 419,3 | 21,8% |
| Schuldgraad ¹ (%) | 39,8 | 34,6 | - |

CONFERENCE CALL VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal een conference call houden om 10u30 (CEST) op 23 augustus 2019

De details van deze conference call:

- België: 0800 58228 (gratis) / +32 (0)2 404 0659
- VK: 0800 358 6377 (gratis) / +44 (0)330 336 9105
- VS: 800-239-9838 (gratis) / +1 323-794-2551
- Bevestigingscode: 5567733

Een presentatie is beschikbaar op de website van VGP:

<http://www.vgpparks.eu/investors/nl/publicaties/presentaties>

CONTACT GEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN UIT DE MEDIA

| | |
|--|------------------------|
| Martijn Vlutters (VP – Business Development & Investor Relations) | Tel: +32 (0)3 289 1433 |
| Karen Huybrechts (Hoofd Marketing) | Tel: +32 (0)3 289 1432 |
| Petra Vanclova (Externe Communicatie) | Tel: +42 0 602 262 107 |
| Anette Nachbar Brunswick Group | Tel: +49 152 288 10363 |

¹ Berekend als Nettoschuld / Totaal eigen vermogen en verplichtingen

OVER VGP

VGP N.V. is een toonaangevend pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP opereert met een volledig geïntegreerd businessmodel met capabiliteit en uitgebreide ervaring langs de hele waardeketen. De Groep heeft een gevorderde grondbank van 8,1 miljoen m² en de strategische focus is op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële business parken. Opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft VGP nu circa 190 medewerkers en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van VGP European Logistics, een joint venture met Allianz Real Estate. Per december 2018 is de bruto waarde van de investeringen van VGP, inclusief de joint venture, €2,2 miljard en het bedrijf had een Net Asset Value of intrinsieke waarde (EPRA NAV) van €604 miljoen. VGP staat genoteerd op de beurs van Euronext Brussel en Prague Stock Exchange (ISIN: BE0003878957).

Voor meer informatie kunt u terecht op: <http://www.vgpparks.eu>

Toekomstgerichte informatie: Dit persbericht kan toekomstgerichte informatie bevatten. Toekomstgerichte verklaringen beschrijven verwachtingen, plannen, strategieën, doelen, toekomstige gebeurtenissen of intenties. De verwezenlijking van toekomstgerichte verklaringen die in dit persbericht staan, is onderworpen aan en is afhankelijk van risico's en onzekerheden verbonden aan verschillende factoren. Om deze reden kunnen de actuele of toekomstige resultaten wezenlijk afwijken van de resultaten die expliciet gemeld worden of impliciet besloten zijn in dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Mochten bekende of onbekende risico's of onzekerheden zich voltrekken of mochten onze aannames onjuist blijken te zijn, dan kunnen de daadwerkelijke resultaten sterk afwijken van de verwachte resultaten. VGP verplicht zich niet om toekomstgerichte verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij dit specifiek wettelijk of reglementair verplicht is. VGP wijst elke aansprakelijkheid af voor verklaringen die door derden worden afgelegd of gepubliceerd, en neemt geen enkele verplichting op om onnauwkeurige gegevens, informatie, conclusies of opinies te corrigeren die door derden worden gepubliceerd met betrekking tot dit of enig ander persbericht dat door VGP wordt verspreid.

ACTIVITEITENOVERZICHT

De eerste helft van 2019 laat zich kenmerken door sterke aanhoudende fundamenten van de markt, gedreven door robuuste vraag, een gedisciplineerd aanbod, grondgebrek en een historisch lage leegstand. VGP profiteerde van de sterke groei, waarbij de verhuuractiviteiten op een recordniveau bleven presteren.

Een vijfde closing vond plaats met VGP European Logistics, waarbij de joint venture 9 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 3 gebouwen in een nieuw VGP-park en 6 nieuwe logistieke gebouwen die werden ontwikkeld in parken die eerder werden overgedragen aan de Joint Venture. De 9 gebouwen bevinden zich in Duitsland (5) en Tsjechië (4). De transactiewaarde bedroeg € 175 miljoen, inclusief een deel van de toekomstige ontwikkelingspijplijn. De netto-opbrengst van deze transactie (inclusief liquide middelen) bedroeg € 125,4 miljoen.

De ondertekende gecommiteerde huurcontracten op jaarbasis bedragen eind juni 2019 € 129,3 miljoen en vertegenwoordigen in totaal 2.276.000 m² verhuurbare oppervlakte. Hiervan behoort 764.000 m² tot de eigen portefeuille (635.000 m² per 31 december 2018) en 1.512.000 m² tot de joint venture VGP European Logistics (1.347.000 m² per 31 december 2018).

In de eerste helft van 2019 heeft VGP in totaal 11 projecten opgeleverd, goed voor 175.000 m² verhuurbare oppervlakte, en nog eens 24 projecten in aanbouw, goed voor 480.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte.

De netto waardering van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2019 liet een netto waarderingswinst zien van € 65,3 miljoen (tegen een netto waarderingswinst van € 61,7 miljoen per 30 juni 2018).

De eigen vastgoedbeleggingsportefeuille bestaat uit 17 opgeleverde gebouwen die 305.000 m² verhuurbaar oppervlak vertegenwoordigen, terwijl de Joint Venture vastgoedportefeuille 74 opgeleverde gebouwen omvat die 1.493.000 m² verhuurbaar oppervlak vertegenwoordigen.

De schuldgraad van de Groep per 30 juni 2019 bedroeg 39,8%, een lichte stijging ten opzichte van 34,6% per 31 december 2018, voornamelijk omdat de beschikbare kassaldi gedeeltelijk werden geherinvesteerd in nieuwe bouwwerken.

BEDRIJFSRESULTAAT

| <i>(in duizenden €)</i> | Juni 2019 | Juni 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Omzet¹ | 14.804 | 15.686 |
| Bruto huuropbrengsten | 7.354 | 8.970 |
| Operationele kosten verbonden aan vastgoed | (922) | (622) |
| Netto huuropbrengsten | 6.432 | 8.348 |
| Joint venture management fee inkomsten | 4.943 | 4.585 |
| Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen | 65.296 | 61.734 |
| Administratieve kosten | (9.853) | (8.384) |
| Aandeel in bedrijfsresultaat van de joint ventures en partners | 29.301 | 24.777 |
| Operationele winst/ (verlies) | 96.119 | 91.060 |
| Netto financieel resultaat | (7.138) | (6.083) |
| Winst voor belastingen | 88.981 | 84.977 |
| Belastingen | (13.949) | (10.188) |
| Winst na belastingen | 75.032 | 74.789 |

Netto huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten daalden tot € 6,4 miljoen voor de eerste helft van 2019 in vergelijking met € 8,3 miljoen voor de eerste helft van 2018, voornamelijk als gevolg van de verkoop van het Mangogebouw in september 2018 en als gevolg van de impact van de inkomstengenererende activa die sinds juni 2018 zijn opgeleverd, gecompenseerd door de vijfde closing met de eerste joint venture in april 2019.

Inclusief VGP's aandeel in de joint venture op een "doorkijkbasis" stegen de netto huuropbrengsten met € 3,5 miljoen, of 17% in vergelijking met H1 2018 (van € 20,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018 tot € 24,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019)².

Getekende geannualiseerde huurinkomsten

In de eerste helft van 2019 zagen we een aanhoudend sterke groei van de verhuuractiviteiten met een recordgroei van de verhuuractiviteiten.

De toename van de vraag naar verhuurbare oppervlakte heeft in het eerste halfjaar van 2019 geleid tot het afsluiten van nieuwe leasecontracten van in totaal € 27,0 miljoen, waarvan € 25,9 miljoen betrekking heeft op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten (€ 2,5 miljoen voor VGP European Logistics) en € 1,1 miljoen (€ 1,0 miljoen voor VGP European Logistics) in verband met verlengingen van bestaande leasecontracten.

¹ Opbrengsten zijn samengesteld uit brutohuuropbrengsten, opbrengsten uit hoofde van servicekosten, opbrengsten uit hoofde van vastgoed- en facilitair management en opbrengsten uit vastgoedontwikkeling

² Zie bijgaande paragraaf 'Aanvullende toelichtingen die geen deel uitmaken van de verkorte financiële informatie' voor meer details

Gedurende de periode zijn leasecontracten voor een totaalbedrag van € 0,7 miljoen (€ 0,1 miljoen voor VGP European Logistics) beëindigd.

Netto zijn de gecommiteerde leasecontracten op jaarbasis toegenomen tot € 129,3 miljoen per eind juni 2019² (ten opzichte van € 104,1 miljoen per 31 december 2018).

Duitsland was de belangrijkste motor van de groei van de gecommiteerde huurcontracten met € 20,0 miljoen aan nieuwe huurcontracten die in de loop van het jaar zijn afgesloten (€ 1,7 miljoen voor VGP European Logistics), maar ook de overige landen presteerden goed met nieuwe huurcontracten die zijn getekend in Spanje voor € 2,1 miljoen (eigen portefeuille), in Tsjechië voor € 1,8 miljoen (€ 0,6 miljoen voor VGP European Logistics), in Italië voor € 1,5 miljoen (eigen portefeuille) en in Roemenië voor € 0,5 miljoen (eigen portefeuille).

Op 30 juni 2019 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde eigen en joint venture portefeuille 8,6 jaar¹ (tegenover 7,8 jaar op 31 december 2018). De eigen portefeuille bedroeg 10,4 jaar² en de Joint Venture portefeuille 7,4 jaar³.

De voltooide vastgoedportefeuille van de Groep, met inbegrip van de eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille, bereikte eind juni 2019 een bezettingsgraad van 99,4% ten opzichte van 99,3% eind december 2018.

De ondertekende gecommiteerde huurcontracten op jaarbasis vertegenwoordigen eind juni 2019 € 129,3 miljoen en vertegenwoordigen in totaal 2.276.000 m² verhuurbare oppervlakte. Hiervan behoort 764.000 m² tot de eigen portefeuille (635.000 m² per 31 december 2018) en 1.512.000 m² tot de joint venture VGP European Logistics (1.347.000 m² per 31 december 2018).

Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille

Op 30 juni 2019 bedroegen de netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille € 65,3 miljoen ten opzichte van een netto waarderingswinst van € 61,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018.

De lage kapitalisatierentevoet in vastgoedwaarderingen bleven gedurende de eerste helft van het jaar aanhouden.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de gebouwen in aanbouw voor de joint venture, wordt door de waarderingsdeskundige per 30 juni 2019 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatierentevoet van 6,40% (t.o.v. 6,29% per 31 december 2018), toegepast op de contractuele huurprijzen vermeerderd met de geschatte huurwaarde op onverhuurde ruimte.

De (her)waardering van de eigen portefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

² Inclusief JV ("VGP European Logistics"). Per 30 jun '19 bedroegen op jaarbasis gecommiteerde huurcontracten voor VGP European Logistics € 79,6 miljoen ten opzichte van € 70,9 miljoen per 31 dec '18

¹ Gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde gecommiteerde huurcontracten tot aan de eerste opzeggingstermijn bedraagt 8,0 jaar per 30 jun '19

² Gewogen gemiddelde looptijd van de eigen portefeuille gecommiteerde huurcontracten tot aan de eerste opzeggingstermijn bedraagt 9,9 jaar per 30 jun '19

³ De gewogen gemiddelde looptijd van de JV portefeuille van gecommiteerde huurcontracten tot aan de eerste opzeggingstermijn bedraagt 6,8 jaar per 30 jun '19

Inkomsten uit de Joint Venture

De inkomsten uit de beheersvergoedingen voor Joint Venture zijn met € 0,4 miljoen gestegen tot € 4,9 miljoen. De stijging was voornamelijk het gevolg van de groei van de Joint Venture-portefeuille, die een lagere ontwikkelingsvergoeding compenseerde die het gevolg was van minder ontwikkelingsactiviteiten voor de Joint Venture gedurende de periode.

De inkomsten uit vastgoed- en facility management fees stegen van € 2,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018 naar € 3,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019. De inkomsten uit ontwikkelingsvergoedingen gegenereerd tijdens de periode bedroegen € 1,2 miljoen in vergelijking met € 1,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018.

Aandeel in het resultaat van de Joint Venture

Het aandeel van VGP in de winst van de joint venture over de periode steeg met € 4,5 miljoen van € 24,8 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018 tot € 29,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019, als gevolg van de toegenomen inkomsten-genererende activa van de joint venture portefeuille en de inkrimping van de kapitalisatierentevoet op de vastgoedbeleggingen.

De netto huuropbrengsten op basis van het aandeel stegen tot € 17,8 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019 in vergelijking met € 12,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de portefeuille van de joint venture als gevolg van de verschillende transacties tussen de Joint Venture en VGP sinds mei 2016.

Eind juni 2019 had de Joint Venture (100% van de aandelen) € 79,6 miljoen aan gecommitteerde huurcontracten op jaarbasis, wat neerkomt op 1.512.000 m² verhuurbare oppervlakte, vergeleken met € 70,9 miljoen aan gecommitteerde huurcontracten op jaarbasis, wat neerkomt op 1.347.000 m² op jaarbasis eind december 2018.

De netto waarderingswinsten op vastgoedbeleggingen op aandeel stegen tot € 28,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019 (vergeleken met € 23,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018). De VGP European Logistics portefeuille, exclusief ontwikkeling en de gebouwen die VGP in opdracht van de Joint Venture bouwt, werd gewaardeerd op een gewogen gemiddeld rendement van 5,23% per 30 juni 2019 (vergeleken met 5,31% per 31 december 2018) als gevolg van de verdere inkrimping van de kapitalisatierentevoet gedurende de eerste helft van 2019. De (her)waardering van de Joint Venture portefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

Het aandeel in de netto financiële kosten van de Joint Venture voor de periode eindigend op 30 juni 2019 stegen tot € 9,5 miljoen van € 5,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018. Voor de periode eindigend op 30 juni 2019 bedroegen de financiële opbrengsten op basis van het aandeel € (0,1) miljoen (€ 0,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018). De financiële kosten op aandeel stegen van € 5,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018 tot € 9,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019 en omvatten € 1,7 miljoen rente op aandeelhoudersschuld (€ 1,7 miljoen per 30 juni 2018), € 3,4 miljoen rente op financiële schuld (€ 2,5 miljoen per 30 juni 2018), € 2,3 miljoen ongerealiseerde verliezen op rentederivaten (€ 1,6 miljoen per 30 juni 2018) en € 2,1 miljoen andere financiële kosten (€ 0,5 miljoen per 30 juni 2018), voornamelijk met betrekking tot de afschrijving van geactiveerde financieringskosten op bankleningen.

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode bedroegen € 9,9 miljoen ten opzichte van € 8,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018, gedreven door de groei van het VGP-team ter ondersteuning van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep en de geografische expansie. Op 30 juni 2019 bestond het VGP-team uit meer dan 190 mensen, actief in 12 landen.

Netto financiële kosten

Voor de periode eindigend op 30 juni 2019 bedroegen de financiële opbrengsten € 2,5 miljoen (€ 3,5 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018), gedreven door € 2,5 miljoen rentebaten op leningen toegekend aan VGP European Logistics (€ 3,0 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018) terwijl er geen netto wisselkoerswinsten werden geboekt (€ 0,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018).

De gerapporteerde financiële kosten per 30 juni 2019 van € 9,7 miljoen (€ 9,6 miljoen per 30 juni 2018) bestaan voornamelijk uit € 10,6 miljoen kosten in verband met financiële schulden (€ 9,2 miljoen per 30 juni 2018) en andere financiële kosten van € 0,8 miljoen (ten opzichte van € 0,8 miljoen per 30 juni 2018), gedeeltelijk gecompenseerd door € 1,9 miljoen aan geactiveerde rente (€ 1,4 miljoen per 30 juni 2018). De periode kende geen reëel waardeverlies op rentederivaten (vergeleken met een verlies van € 1,0 miljoen per 30 juni 2018).

Hierdoor bedroegen de netto financiële kosten € 7,1 miljoen voor de periode eind juni 2019 ten opzichte van € 6,1 miljoen eind juni 2018.

De aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics bedroegen per 30 juni 2019 € 125,6 miljoen (vergeleken met € 143,3 miljoen per 30 juni 2018), waarvan € 72,5 miljoen (€ 101,9 miljoen per 30 juni 2018) betrekking had op de financiering van de gebouwen in aanbouw- en ontwikkelingsprojecten van de VGP European Logistics joint venture.

EVOLUTIE VAN DE ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

De ontwikkelingsactiviteiten in de eerste helft van 2019 kunnen als volgt worden samengevat:

Opgeleverde projecten

In de eerste helft van het jaar zijn 11 projecten opgeleverd voor een totaal van 175.000 m² verhuurbaar oppervlak, voor een bedrag van € 9,2 miljoen aan gecommiteerde huurcontracten op jaarbasis (€ 6,7 miljoen voor eigen rekening van VGP en € 2,6 miljoen voor de Joint Venture).

VGP heeft voor eigen rekening 7 gebouwen opgeleverd van in totaal 116.000 m² verhuurbare oppervlakte:

- Spanje: 2 gebouwen in VGP Park San Fernando de Henares van respectievelijk 20.000 m² en 12.000 m² en 1 gebouw in VGP Park Mango van 32.000 m²;
- Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Wustermark van 12.000 m², 1 gebouw in VGP Park Göttingen 2 van 6.000 m² en 1 gebouw in VGP Park Bischofsheim van 6.000 m²;
- Letland: 1 gebouw in VGP Park Kekava van 27.000 m².

Voor VGP European Logistics werden 4 gebouwen opgeleverd met in totaal 59.000 m² verhuurbaar oppervlak:

- Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Göttingen van 39.000 m² en 2 gebouwen in VGP Park Leipzig van respectievelijk 10.000 m² en 7.000 m²;
- Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Jenec van 4.000 m².

Projecten in aanbouw

Eind juni 2019 had VGP 24 gebouwen in aanbouw voor een totale toekomstige verhuurbare oppervlakte van 480.000 m². De nieuwe gebouwen in aanbouw, die voor 57%¹ voorverhuurd zijn, vertegenwoordigen € 24,7 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis bij volledige bouw en verhuur.

VGP had voor eigen rekening 21 gebouwen in aanbouw voor een totaal van 441.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 22,8 miljoen aan jaarlijkse huurcontracten:

- Duitsland: 4 gebouwen in VGP Park Berlin 3, 1 gebouw in VGP Park Halle, 1 gebouw in VGP Park Wustermark en 1 gebouw in VGP Park Chemnitz en 1 gebouw in VGP Park Giessen-Buseck;
- Tsjechië: 3 gebouwen in VGP Park Olomouc;
- Spanje: 1 gebouw in VGP Park San Fernando de Henares;
- Roemenië: 1 gebouw in VGP Park Timisoara en 1 gebouw in VGP Park Sibiu;
- Hongarije: 1 gebouw in VGP Park Kecskemét en 1 gebouw in VGP Park Hatvan;
- Italië: 1 gebouw in VGP Park Calcio en 2 gebouwen in VGP Park Valsamoggia;
- Nederland: 1 gebouw in VGP Park Nijmegen en 1 gebouw in VGP Park Roosendaal.

In opdracht van de joint venture bouwt VGP 3 nieuwe gebouwen voor in totaal 39.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 1,9 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis:

- Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Olomouc en 1 gebouw in VGP Park Chomutov;
- Slowakije: 1 gebouw in VGP Park Malacky.

Ontwikkelingslandbank

In de eerste helft van het jaar is VGP nieuwe percelen blijven aankopen om de toekomstige ontwikkelingspijplijn te ondersteunen. In deze periode heeft VGP 1.700.000 m² grond verworven met een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 850.000 m². Van deze grondpercelen ligt 795.000 m² (47%) in Duitsland, 575.000 m² in Slowakije (34%), 87.000 m² (5%) in Nederland, 84.000 m² (5%) in Spanje en 81.000 m² (5%) in Hongarije en de rest in Italië en Roemenië.

Op 30 juni 2019 beschikte VGP over nog eens 2,24 miljoen m² beveiligde percelen die naar verwachting in de komende 6-18 maanden zullen worden aangekocht, mits het verkrijgen van de nodige vergunningen. Hiermee komt de resterende totale grondbank voor ontwikkeling uit op 6,1 miljoen m², wat een resterend ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van 2,8 miljoen m² waarvan 950.000 m² in Duitsland, 565.000 m² in Tsjechië, 320.000 m² in Slowakije, 315.000 m² in Roemenië, 245.000 m² in Spanje, 130.000 m² in Hongarije en 100.000 m² in Nederland, 78.000 m² in Italië, 45.000 m² in Oostenrijk en 30.000 m² in Portugal. In het bovenstaande is de resterende 155.000 m² ontwikkelingsgrond opgenomen die in handen is van de Joint Venture met een ontwikkelingspotentieel van circa 60.000 m² nieuw verhuurbaar vloeroppervlak.

¹ Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuurlaag voor de leegstaande ruimte

Naast de eigen en zekergestelde grondbank heeft VGP niet-bindende overeenkomsten getekend en voert momenteel op exclusieve basis due diligence-onderzoeken uit naar de potentiële acquisities van in totaal circa 2,0 miljoen m² nieuwe grondpercelen in Duitsland, Roemenië, Spanje, Italië, Tsjechië en Nederland. Dit terrein vertegenwoordigt een ontwikkelingspotentieel van circa 1 miljoen m² en de verwachting is dat een aanzienlijk deel van deze percelen in de komende 12 maanden contractueel is vastgelegd.

GROEP ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

Het saldo van de Groep Activa Aangehouden voor Verkoop steeg van € 275,0 miljoen per 31 december 2018 tot € 291,0 miljoen per 30 juni 2019. De netto toename is voornamelijk het gevolg van geherclassificeerde activa van de vastgoedbeleggingen van VGP die bestemd zijn voor de eerste afsluiting met de VGP European Logistics2 -joint venture die plaatsvond na de initiële transactie van de boekingsperiode op 31 juli 2019 voor een initiële transactiewaarde van € 175 miljoen en een bruto-opbrengst van € 96 miljoen genereerde.

In het kader van de joint venture-overeenkomsten heeft **VGP European Logistics** een exclusief voorkeursrecht met betrekking tot de verwerving van de door VGP ontwikkelde inkomstengenererende activa die zich in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije bevinden en heeft **VGP European Logistics 2** een soortgelijk recht voor Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. De ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen aan een van de twee joint ventures als onderdeel van de verschillende transacties tussen de joint ventures en VGP wordt ontwikkeld op eigen risico van VGP en vervolgens verworven en betaald door de respectievelijke joint venture onder voorbehoud van vooraf overeengekomen opleverings- en leaseparameters. De reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP in ontwikkeling is namens VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 bedraagt per 30 juni 2019 € 108,1 miljoen (ten opzichte van € 154,5 miljoen per 31 december 2018).

FINANCIERING

De financiële schuld is gestegen van € 586,9 miljoen per 31 december 2018 naar € 591,3 miljoen per 30 juni 2019, waarvan € 14,7 miljoen aan uitstaande bankschulden met betrekking tot Groep Activa Aangehouden voor Verkoop en die na het einde van de verslagperiode zijn terugbetaald in het kader van de initiële transactie met VGP European Logistics 2 op 31 juli 2019.

De schuldgraad¹ van de Groep is gestegen van 34,6% per 31 december 2018 naar 39,8% per 30 juni 2019. De schuldgraad blijft ruim binnen de maximale geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap van 65%.

DIVIDEND

Op de jaarlijkse Algemene Vergadering van 10 mei 2019 werd een brut dividend van € 40,9 miljoen, gelijk aan € 2,20 per aandeel voor het jaar 2018, goedgekeurd en dit dividend werd sindsdien op 22 mei 2019 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

¹ Berekend als Nettoschuld / Totaal eigen vermogen en verplichtingen

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Begin juli 2019 is de Groep een nieuwe 50:50 joint venture aangegaan met Allianz Real Estate – VGP European Logistics 2 – voor een eerste termijn van 10 jaar. VGP European Logistics 2 richt zich op de acquisitie van inkomstgenererende activa van VGP in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. Op 31 juli 2019 werd een eerste closing gerealiseerd waarbij VGP European Logistics 2 de overname van 3 parken van VGP voltooide, bestaande uit 8 logistieke gebouwen waarvan 3 gebouwen in Spanje, 1 gebouw in Oostenrijk en 4 gebouwen in Roemenië.

De initiële transactiewaarde bedraagt € 175 miljoen, inclusief een deel van de toekomstige ontwikkelingspijplijn. De bruto-opbrengst van deze transactie bedraagt circa € 96 miljoen².

In juli 2019 werd ook de aankoop van het nieuwe VGP Park Laatzen (circa 28 ha) met succes afgerond en voor VGP Park München werden contractuele voorwaarden overeengekomen met de Vrijstaat Beieren en goedgekeurd door de Begrotingscommissie van het Beierse parlement, waarbij VGP 67 ha van de Vrijstaat Beieren verwierf door middel van een uitwisselingsovereenkomst, waarbij circa 67 ha grond werd verworven door VGP en circa 52 ha werd geruild.

VOORUITZICHTEN TWEEDE HELFT 2019

Op basis van de aanhoudend sterke vraag naar verhuurbare oppervlakte, zoals geregistreerd in de eerste helft van 2019, verwacht VGP haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille verder te kunnen uitbreiden door de oplevering en opstart van bijkomende nieuwe gebouwen in de tweede helft van 2019. De ontwikkelingsactiviteiten zullen naar verwachting in de tweede helft van 2019 toenemen, met name door de start van de bouwwerkzaamheden voor twee belangrijke en grotendeels voorverhuurde projecten in Duitsland – VGP Park München en VGP Park Laatzen – en andere grote projecten die momenteel in de pijplijn zitten. Onze pijplijn wordt ondersteund door een sterke vraag van potentiële huurders, gedreven door een toenemende penetratie van e-commerce en herconfiguraties in de toeleveringsketen.

In toenemende mate wordt het effect merkbaar van de gerealiseerde geografische uitbreiding van VGP, verder worden deze ontwikkelingsactiviteiten ondersteund door de huidige grondbank in eigendom en de gecommitteerde grondbank op toplocaties in heel Europa. Dit biedt een solide basis om de ontwikkelingsactiviteiten te ondersteunen en te stimuleren.

Met betrekking tot de joint ventures wordt een volgende transactie met VGP European Logistics (eerste joint venture) verwacht voor het einde van 2019. Wij schatten de transactiewaarde van deze closing op > € 150 miljoen.

² Na vooruitbetaling van € 14,6 miljoen aan gegarandeerde banklening bij Raiffeisen Roemenië.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN¹

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

| Winst- en verliesrekening (in duizend €) | Toelichting | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Omzet ² | 4 | 14.804 | 15.686 |
| Bruto huuropbrengsten | 4 | 7.354 | 8.970 |
| Operationele kosten verbonden aan vastgoed | | (922) | (622) |
| Netto huurresultaat | | 6.432 | 8.348 |
| Joint venture management fee inkomsten | 4 | 4.943 | 4.585 |
| Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen | 5 | 65.296 | 61.734 |
| Administratieve kosten | | (9.853) | (8.384) |
| Aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen | 6 | 29.301 | 24.777 |
| Operationele winst / (verlies) | | 96.119 | 91.060 |
| Financiële opbrengsten | 7 | 2.538 | 3.474 |
| Financiële kosten | 7 | (9.676) | (9.557) |
| Financieel resultaat | | (7.138) | (6.083) |
| Winst voor belastingen | | 88.981 | 84.977 |
| Belastingen ³ | | (13.949) | (10.188) |
| Winst van de boekingsperiode | | 75.032 | 74.789 |
| Toerekenbaar aan: | | | |
| Aandeelhouders van VGP NV | | 75.032 | 74.789 |
| Minderheidsbelangen | | | - |
| RESULTAAT PER AANDEEL | | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
| Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - basis | 8 | 4,04 | 4,02 |
| Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - verwaterd | 8 | 4,04 | 4,02 |

¹ De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

² De omzet bestaat uit de bruto huuropbrengsten, de doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en inkomsten uit projectontwikkeling.

³ De wijziging in de belastingen van de eerste helft van 2019 in vergelijking met de eerste helft van 2018 wordt voornamelijk gedreven door het land waar de winsten worden erkend. De winsten die in 2019 werden geboekt, werden gerealiseerd in landen met (gemiddeld) hogere belastingtarieven.

VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT
Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

| OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €) | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Netto resultaat | 75.032 | 74.789 |
| <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 | 75.032 | 74.789 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| de aandeelhouders van VGP NV | 75.032 | 74.789 |
| Minderheidsbelangen | - | - |

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS
Voor de periode afgesloten

| ACTIVA (in duizend €) | Toelichting | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| Immateriële activa | | 44 | 41 |
| Vastgoedbeleggingen | 9 | 540.968 | 468.513 |
| Andere materiële vaste activa | | 3.058 | 742 |
| Financiële vaste activa | | 0 | - |
| Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen | 6 | 298.708 | 241.427 |
| Andere langlopende vorderingen | 6 | 53.132 | 41.461 |
| Uitgestelde belastingvorderingen | | 928 | 785 |
| Totaal vaste activa | | 896.838 | 752.969 |
| Handels- en andere vorderingen | | 22.665 | 23.064 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | | 72.726 | 161.446 |
| Groepen activa aangehouden voor verkoop | 12 | 290.963 | 274.939 |
| Totaal vlottende activa | | 386.354 | 459.449 |
| TOTAAL ACTIVA | | 1.283.192 | 1.212.418 |

| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (In duizend €) | Toelichting | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitaal | | 62.251 | 62.251 |
| Overgedragen resultaten | | 506.879 | 481.147 |
| Overige reserves | | 69 | 69 |
| Eigen vermogen | | 569.199 | 543.467 |
| Langlopende financiële schulden | 10 | 564.899 | 564.375 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | | 0 | 60 |
| Andere langlopende verplichtingen | 11 | 37.810 | 1.215 |
| Uitgestelde belastingverplichtingen | | 18.028 | 16.692 |
| Totaal langlopende verplichtingen | | 620.737 | 582.342 |
| Kortlopende financiële schulden | 10 | 11.724 | 22.479 |
| Handels- en andere kortlopende schulden | | 45.032 | 38.769 |
| Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop | 12 | 36.500 | 25.361 |
| Totaal kortlopende verplichtingen | | 93.256 | 86.609 |
| Totaal verplichtingen | | 713.993 | 668.951 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | | 1.283.192 | 1.212.418 |

VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN Voor de periode afgesloten

| MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizend €) | Statutair aandelen kapitaal | Kapitaal reserve ¹ | IFRS aandelen kapitaal | Reserves | Uitgifte-premie | Andre eigen vermogen | Totaal eigen vermogen |
|---|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|
| Saldo per 1 januari 2018 | 92.667 | (30.416) | 62.251 | 403.910 | 69 | - | 466.230 |
| Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultaat over het boekjaar | - | - | - | 74.789 | - | - | 74.789 |
| Effect van verkopen | - | - | - | - | - | - | - |
| Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten | - | - | - | 74.789 | - | - | 74.789 |
| Dividenden | - | - | - | (35.308) | - | - | (35.308) |
| Uitkering kapitaal | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo per 30 juni 2018 | 92.667 | (30.416) | 62.251 | 443.391 | 69 | - | 505.711 |
| Saldo per 1 januari 2019 | 92.667 | (30.416) | 62.251 | 481.147 | 69 | - | 543.467 |
| Andere elementen van het resultaat | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Resultaat over het boekjaar | - | - | - | 75.032 | - | - | 75.032 |
| Effect van verkopen | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten | - | - | - | 75.032 | - | - | 75.032 |
| Dividenden aan aandeelhouders | - | - | - | (40.883) | - | - | (40.883) |
| Uitkering kapitaal aan aandeelhouders | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Herwaardering van het VGP Misv incentive plan ² | - | - | - | (8.417) | - | - | (8.417) |
| Saldo per 30 juni 2019 | 92.667 | (30.416) | 62.251 | 506.879 | 69 | - | 569.199 |

¹ De kapitaalreserve heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsondernemingen en de aftrek van alle kosten met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen en de notering van de bestaande aandelen, van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, op het ogenblik van de initiële beursgang in 2007..

² Vanaf 2019 wordt het overblijvende VGP Misv-plan beschouwd als een in geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerde betalingstractie waarvoor een aanpassing van de openingsbalans van het eigen vermogen van € 8,4 miljoen werd opgenomen. Deze aanpassing weerspiegelt de totale uitgave van geldmiddelen van VGP NV indien deze laatste de resterende 20,09% VGP Misv Comm. VA aandelen zou verwerven.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

| KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €) | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i> | | |
| Resultaat vóór belastingen | 88.981 | 84.977 |
| <i>Aanpassingen voor:</i> | | |
| Afschrijvingen | 135 | 60 |
| Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen | (60.906) | (46.354) |
| Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen | (4.390) | (15.380) |
| Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen | 173 | 539 |
| Rente(opbrengsten) | (2.527) | (3.037) |
| Rentekosten | 9.492 | 8.581 |
| Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen | (29.301) | (24.777) |
| Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen | 1.657 | 4.609 |
| Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen | (2.876) | (4.385) |
| (Afname)/Toename in handels- en andere schulden | 2.158 | (10.615) |
| Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | 939 | (10.391) |
| Renteopbrengsten | 26 | 18 |
| Rente(kosten) | (6.693) | (3.326) |
| Betaalde winstbelastingen | (145) | (271) |
| Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | (5.873) | (13.970) |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i> | | |
| Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere | 22 | 29 |
| Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen | 125.352 | 289.704 |
| Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw | (159.134) | (105.023) |
| Inkomsten uit / (investering in)joint venture en geassocieerde ondernemingen | | 0 |
| Leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen | (11.332) | (49.721) |
| Terugbetalingen van leningen door joint venture en geassocieerde ondernemingen | 4.407 | |
| Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten | (40.685) | 134.989 |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | | |
| Uitbetaalde dividenden | (40.883) | (35.308) |
| Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal) | | - |
| Opname van leningen | | - |
| Terugbetalingen van leningen | (350) | (375) |
| Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten | (41.233) | (35.683) |
| Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten | (87.792) | 85.336 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode | 161.446 | 30.269 |
| Effect uit wijzigingen in wisselkoersen | 581 | 671 |
| Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop | (1.509) | 11.253 |
| Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten | 72.726 | 127.529 |

TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

1 Verklaring van overeenstemming

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De raad van bestuur keurde de uitgifte van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie goed op 22 augustus 2019.

2 Voornaamste gehanteerde boekhoudnormen

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen. De cijfers worden voorgesteld in duizend euro (€ '000).

De gehanteerde boekhoudnormen ter voorbereiding van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie zijn in overeenstemming met deze gebruikt voor de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2018 met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties en de nieuwe de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot op aandelen gebaseerde betalingen, die van kracht werden in het eerste halfjaar van 2019:

- IFRS 16 *Leaseovereenkomsten*
- IFRIC 23 *Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten*
- Aanpassing van IAS 19 *Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen*
- Aanpassing van IAS 28 *Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures*
- Aanpassing van IFRS 9 *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie*
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus

De financiële positie en prestaties van het boekjaar werden niet beïnvloed door de eerste toepassing van deze standaarden en interpretaties. De impact van de toepassing van IFRS 16 op de Groep als huurder wordt hieronder toegelicht.

IFRS 16 Leaseovereenkomsten – Groep als huurder

De Groep heeft IFRS 16, 'Leaseovereenkomsten' per 1 januari 2019 toegepast. In overeenstemming met de overgangsbepalingen in IFRS 16 zijn de nieuwe regels met terugwerkende kracht toegepast, waarbij het gebruiksrecht van de activa gelijk is aan de leaseverplichtingen per 1 januari 2019. De vergelijkende cijfers voor het boekjaar 2018 zijn niet aangepast.

De onderstaande tabel toont het bedrag van de aanpassing voor elk onderdeel van de jaarrekening als gevolg van de toepassing van IFRS 16 per 1 januari 2019.

| In duizend € | |
|---|---------|
| Andere materiële vaste activa | 1.977 |
| Andere langlopende verplichtingen | (1.520) |
| Handels- en andere kortlopende schulden | (457) |

De volgende tabel geeft een overzicht van de reconciliatie van de operationele leaseverplichtingen gerapporteerd in overeenstemming met IAS 17 per 31 december 2018 met de openingsleaseverplichting opgenomen in overeenstemming met IFRS 16 per 1 januari 2019.

| In duizend € | |
|--|--------------|
| Operationele leaseverplichtingen per 31 december 2018 zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening van VGP | 2.246 |
| Discontering op basis van de marginale rentevoet op 1 januari 2019 | (225) |
| Vrijstelling van de erkenning voor korte-termijn leaseovereenkomsten | (44) |
| Opgenomen leaseverplichtingen per 1 januari 2019 | 1.977 |

Grondslagen voor financiële verslaggeving - Op aandelen gebaseerde betalingen

Op aandelen gebaseerde betalingstransacties van de Vennootschap

Per 30 juni 2019 heeft de onderneming enkel nog op aandelen gebaseerde betalingsplannen die in geldmiddelen worden afgewikkeld. Voor op aandelen gebaseerde betalingen die in geldmiddelen worden afgewikkeld, wordt een verplichting opgenomen voor de verworven goederen en diensten, initieel gewaardeerd tegen hun waarde van de verplichting. Op elke verslagdatum tot aan de datum waarop de verplichting wordt afgewikkeld en op de datum van afwikkeling wordt de reële waarde van de verplichting geherwaardeerd, waarbij eventuele wijzigingen in de reële waarde worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening over het jaar.

Nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die nog niet toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2019:

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 *Definitie van materieel* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

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 voornamelijk gebaseerd op de activiteitssegmenten van de Groep.

3.1 Activiteitssegmenten (operationele segmenten)

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 per 30 juni 2019 en per 31 december 2018.

In juli 2019 is de Groep een nieuwe 50/50 joint venture aangegaan met Allianz Real Estate -VGP European Logistics 2 voor een initiële periode van 10 jaar. VGP European Logistics 2 richt zich op de aankoop van door VGP ontwikkelde activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. Deze tweede joint venture volgt op de eerste joint venture -VGP European Logistics - die in maart 2016 van start is gegaan en die zich richt op de overname van door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Bijgevolg zijn de activiteitssegmenten vanaf 2019 aangepast om rekening te houden met de nieuwe VGP European Logistics 2 joint venture.

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 € | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Verhuur/investering EBITDA | 23.488 | 20.644 |
| Vastgoedontwikkeling EBITDA | 55.751 | 31.439 |
| Vastgoed- en activabeheer EBITDA | 3.622 | 4.614 |
| Totaal EBITDA | 82.860 | 56.698 |

| In duizend € | Voor het jaar afgesloten op 30 juni 2019 | | | |
|--|--|---------------|----------------------------|---------------|
| | Investing | Ontwikkeling | Vastgoed- en activa beheer | Totaal |
| Bruto huuropbrengsten | 7.354 | - | - | 7.354 |
| Operationele kosten verbonden aan vastgoed | (92) | (830) | - | (922) |
| Netto huuropbrengsten | 7.262 | (830) | - | 6.432 |
| Joint Venture management fee inkomsten | - | - | 4.943 | 4.943 |
| Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture | - | 63.916 | - | 63.916 |
| Administratieve kosten | (1.062) | (7.335) | (1.322) | (9.718) |
| Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Venture na belastingen ¹ | 17.287 | - | - | 17.287 |
| EBITDA | 23.488 | 55.751 | 3.622 | 82.860 |
| | | | | 0 |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen | - | (95) | (40) | (135) |
| Winst vóór belastingen en interest | 23.488 | 55.656 | 3.582 | 82.725 |
| Netto financiële kosten - Eigen | | | | (7.149) |
| Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen | | | | (7.204) |
| Winst vóór belastingen | | | | 68.372 |
| Inkomstenbelastingen - Eigen | | | | (145) |
| Inkomstenbelastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen | | | | (698) |
| Recurrente netto inkomsten | | | | 67.529 |
| Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ² | | | | 1.379 |
| Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen | | | | 28.879 |
| Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten | | | | 11 |
| Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen | | | | (2.260) |
| Latente belastingen - Eigen | | | | (13.804) |
| Latente belastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen | | | | (6.702) |
| Gerapporteerde winst over de periode | | | | 75.032 |

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 28,9 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 2,3 miljoen netto waardewinsten/(-verliezen) op afdekkingsderivaten en € 6,7 miljoen aan latente in verband met deze aanpassingen.

² Betreft ontwikkelingen in landen buiten de joint ventures perimeteer t.t.z Letland.

| In duizend € | Voor het jaar afgesloten op 30 juni 2018 | | | |
|--|--|---------------|----------------------------|---------------|
| | Investering | Ontwikkeling | Vastgoed- en activa beheer | Totaal |
| Bruto huuropbrengsten | 8.970 | - | - | 8.970 |
| Operationele kosten verbonden aan vastgoed | (62) | (560) | - | (622) |
| Netto huuropbrengsten | 8.908 | (560) | - | 8.348 |
| Joint Venture management fee inkomsten | - | - | 4.585 | 4.585 |
| Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture | - | 40.311 | - | 40.311 |
| Administratieve kosten | - | (8.312) | 29 | (8.283) |
| Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Venture na belastingen ¹ | 11.737 | - | - | 11.737 |
| EBITDA | 20.644 | 31.439 | 4.614 | 56.698 |
| | | | | 0 |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen | 0 | (72) | (29) | (101) |
| Winst vóór belastingen en interest | 20.644 | 31.367 | 4.585 | 56.597 |
| Netto financiële kosten - Eigen | | | | (5.119) |
| Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen | | | | (3.804) |
| Winst vóór belastingen | | | | 47.674 |
| Inkomstenbelastingen - Eigen | | | | (271) |
| Inkomstenbelastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen | | | | (361) |
| Recurrente netto inkomsten | | | | 47.042 |
| Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ² | | | | 21.423 |
| Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen | | | | 23.356 |
| Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten | | | | (964) |
| Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen | | | | (1.570) |
| Latente belastingen - Eigen | | | | (9.917) |
| Latente belastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen | | | | (4.580) |
| Gerapporteerde winst over de periode | | | | 74.789 |

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 23,4 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 1,6 miljoen netto waardewinsten/(-verliezen) op afdekkingsderivaten en € 4,6 miljoen aan latente in verband met deze aanpassingen.

² Betreft ontwikkelingen in landen buiten de joint ventures perimeter t.t.z Spanje, Roemenië en Letland.

3.2 Geografische informatie

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.

| 30 juni 2019 | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--|----------------------------|---|---------------------------|
| In duizend € | Bruto-huur opbrengsten ¹ | Netto-huur opbrengsten ¹ | Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de JV na belasting | Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel) | Vastgoed beleggingen Eigen | Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel | Investerings ² |
| West-Europa | | | | | | | |
| Duitsland | 14.008 | 11.586 | 11.117 | 35.004 | 295.071 | 514.254 | 89.792 |
| Spanje | 1.611 | 892 | - | 2.750 | 170.225 | - | 22.644 |
| Oostenrijk | 572 | 513 | - | 2.438 | 21.918 | - | 18 |
| Nederland | - | (156) | - | 17.794 | 71.070 | - | 18.708 |
| Italië | - | 122 | - | 5.539 | 19.791 | - | 10.178 |
| Portugal | - | (30) | - | (119) | 178 | - | 178 |
| | 16.191 | 12.927 | 11.117 | 63.406 | 578.253 | 514.254 | 141.519 |
| Centraal en Oost Europa | | | | | | | |
| Tsjechië | | | | | | | |
| Slowakije | 5.380 | 6.031 | 4.435 | 9.380 | 73.242 | 172.585 | 13.052 |
| Hongarije | 990 | 914 | 905 | 1.189 | 41.424 | 23.209 | 28.418 |
| Roemenië | 1.070 | 1.503 | 831 | 2.051 | 15.621 | 28.444 | 5.985 |
| | 1.944 | 1.667 | - | 6.279 | 75.391 | - | 7.010 |
| Baltische landen | 9.383 | 10.114 | 6.170 | 18.898 | 205.678 | 224.237 | 54.465 |
| Letland | | | | | | | |
| | 1.033 | 855 | - | 816 | 37.699 | - | 2.680 |
| Andere ³ | | | | | | | |
| | - | 290 | - | (260) | - | - | - |
| Totaal | | | | | | | |
| | 26.607 | 24.186 | 17.287 | 82.860 | 821.630 | 738.491 | 198.665 |

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 € 192,3 miljoen en voor de Joint Venture portfolio € 6,4 miljoen.

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

| 30 juni 2018 | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--|----------------------------|---|---------------------------|
| <i>In duizend €</i> | Bruto-huur opbrengsten ¹ | Netto-huur opbrengsten ¹ | Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de JV na belasting | Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel) | Vastgoed beleggingen Eigen | Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel | Investerings ² |
| West-Europa | | | | | | | |
| Duitsland | 10.103 | 8.896 | 7.690 | 31.187 | 203.122 | 429.164 | 84.646 |
| Spanje | 3.796 | 3.861 | - | 2.290 | 248.501 | - | 18.920 |
| | 13.899 | 12.757 | 7.690 | 33.477 | 451.623 | 429.164 | 103.566 |
| Centraal en Oost Europa | | | | | | | |
| Tsjechië | 4.860 | 4.049 | 2.455 | 21.282 | 89.958 | 126.524 | 19.249 |
| Slowakije | 931 | 869 | 853 | 1.019 | 5.880 | 25.196 | 38 |
| Hongarije | 1.029 | 997 | 921 | (340) | 1.417 | 28.036 | 688 |
| Roemenië | 1.552 | 1.524 | | 1.480 | 57.436 | - | 10.970 |
| | 8.372 | 7.438 | 4.228 | 23.440 | 154.691 | 179.756 | 30.945 |
| Baltische landen | | | | | | | |
| Letland | - | (78) | \$ | (236) | 24.600 | - | 7.725 |
| | | | | | | | |
| Andere ³ | - | 47 | (182) | 17 | 69 | - | 70 |
| | | | | | | | |
| Totaal | 22.270 | 20.164 | 11.736 | 56.698 | 630.984 | 608.921 | 142.306 |

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 € 96,6 miljoen en voor de Joint Venture portfolio € 45,7 miljoen.

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

4 Omzet

| In duizend € | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|---|---------------|---------------|
| Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen | 5.559 | 8.065 |
| Huurindexering en kortingen | 1.795 | 905 |
| Totaal bruto huuropbrengsten | 7.354 | 8.970 |
| Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management | 3.727 | 2.698 |
| Inkomsten uit projectontwikkeling | 1.216 | 1.887 |
| Joint Venture management fee inkomsten | 4.943 | 4.585 |
| Doorgerekende huurlasten | 2.507 | 2.131 |
| Totale omzet | 14.804 | 15.686 |

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen onder operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De brutohuuropbrengsten weerspiegelen de volledige impact van de inkomsten genererende activa geleverd in 2019 en de vijfde closing met de VGP European Logistics joint venture 1 april 2019. De huuropbrengsten voor 2019 omvatten € 0,7 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode van 1 januari 2019 tot 1 april 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de vijfde closing op 1 april 2019. (in vergelijking met € 3,2 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode van 1 januari 2018 tot 30 april 2018 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de vierde closing eind april 2018).

Op het einde van juni 2019 had de Groep (inclusief de Joint Venture) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 129,3 miljoen¹ (in vergelijking met € 104,1 miljoen² per 31 december 2018).

De toekomstige huuropbrengsten op jaarbasis van de eigen vastgoedportefeuille worden gedetailleerd als volgt:

| In duizend € | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Minder dan één jaar | 49.556 | 33.092 |
| Tussen één en vijf jaar | 182.400 | 118.267 |
| Meer dan vijf jaar | 283.625 | 100.175 |
| Totaal | 515.581 | 251.534 |

5 Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen

| In duizend € | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|--|---------------|---------------|
| Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen | 45.219 | 32.921 |
| Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop | 15.687 | 13.433 |
| Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen | 4.390 | 15.380 |
| Totaal | 65.296 | 61.734 |

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de VGP European Logistics joint venture, wordt door de waarderingdeskundige per 30 juni 2019 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 6,40% (ten opzichte van 6,29% per 31 december 2018) toegepast op de contractuele huurprijzen vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande ruimte. De stijging van de rendementen is het gevolg van de wijziging in de portefeuilmix na de vierde closing met VGP European Logistics in april 2019. Een variatie van 0,10% van

¹ € 79,6 miljoen gerelateerd aan VGP European Logistics en € 49,7 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

² € 70,9 miljoen gerelateerd aan VGP European Logistics en € 33,2 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 10,4 miljoen.

6 Investering in joint venture en geassocieerde ondernemingen

6.1 Winst na belasting van de joint venture en geassocieerde ondernemingen

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 (in duizend €) | VGP European Logistics JV aan 100% | VGP European Logistics Duitse Vastgoed- ondernemingen aan 100 % | VGP European Logistic Duitse Vastgoed- ondernemingen aan 5.1% | VGP European Logistics JV aan 50% | 30.06.19 |
|---|---|---|---|--|---------------|
| Bruto huuropbrengsten | 36.100 | 23.586 | 1.203 | 18.050 | 19.253 |
| Operationele kosten verbonden aan vastgoed | | | | | |
| - onderliggende operationele kosten | (35) | (164) | (8) | (17) | (26) |
| - vastgoedbeheer kosten | (2.752) | (1.897) | (97) | (1.376) | (1.473) |
| Netto huurresultaat | 33.313 | 21.525 | 1.098 | 16.657 | 17.754 |
| Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen | 53.664 | 40.132 | 2.047 | 26.832 | 28.879 |
| Administratieve kosten | (896) | (369) | (20) | (448) | (468) |
| Operationele winst / (verlies) | 86.081 | 61.288 | 3.125 | 43.041 | 46.165 |
| Netto financieel resultaat | (18.156) | (7.559) | (386) | (9.078) | (9.464) |
| Belastingen | (13.956) | (8.280) | (422) | (6.978) | (7.400) |
| Winst van het boekjaar | 53.969 | 45.449 | 2.317 | 26.985 | 29.301 |

| WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €) | VGP European Logistics JV aan 100% | VGP European Logistics Duitse Vastgoed- ondernemingen aan 100 % | VGP European Logistic Duitse Vastgoed- ondernemingen aan 5.1% | VGP European Logistics JV aan 50% | 30.06.18 |
|---|---|---|---|--|---------------|
| Bruto huuropbrengsten | 24.950 | 16.186 | 825 | 12.475 | 13.300 |
| Operationele kosten verbonden aan vastgoed | | | | | |
| - onderliggende operationele kosten | 34 | 245 | 12 | 17 | 29 |
| - vastgoedbeheer kosten | (1.907) | (1.272) | (65) | (954) | (1.018) |
| Netto huurresultaat | 23.076 | 15.159 | 773 | 11.538 | 12.311 |
| Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen | 43.729 | 29.237 | 1.491 | 21.864 | 23.356 |
| Administratieve kosten | (1.095) | (525) | (28) | (548) | (575) |
| Operationele winst / (verlies) | 65.710 | 43.871 | 2.236 | 32.855 | 35.091 |
| Netto financieel resultaat | (10.202) | (5.340) | (272) | (5.101) | (5.373) |
| Belastingen | (9.248) | (6.223) | (317) | (4.624) | (4.941) |
| Winst van het boekjaar | 46.260 | 32.308 | 1.647 | 23.130 | 24.777 |

6.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot joint venture en geassocieerde ondernemingen

| BALANS (in duizend €) | VGP European Logistics JV at 100% | VGP European Logistics Duitse Vastgoedondernemingen at 100 % | VGP European Logistics Duitse Vastgoedondernemingen at 5.1% | VGP European Logistics JV at 50% | 30.06.19 |
|--|--|---|---|---|----------------|
| Vastgoedbeleggingen | 1.377.162 | 978.599 | 49.909 | 688.581 | 738.490 |
| Andere activa | 870 | 0 | 0 | 435 | 435 |
| Totaal vaste activa | 1.378.032 | 978.599 | 49.909 | 689.016 | 738.925 |
| Handels- en andere vorderingen | 10.103 | 6.494 | 331 | 5.051 | 5.383 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | 57.737 | 39.625 | 2.021 | 28.869 | 30.889 |
| Totaal vlottende activa | 67.840 | 46.119 | 2.352 | 33.920 | 36.272 |
| Totaal activa | 1.445.872 | 1.024.718 | 52.261 | 722.936 | 775.197 |
| Langlopende financiële schulden | 735.809 | 539.191 | 27.499 | 367.905 | 395.403 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 9.685 | 0 | 0 | 4.843 | 4.843 |
| Andere langlopende verplichtingen | 5.989 | 2.329 | 119 | 2.995 | 3.113 |
| Uitgestelde belastingverplichtingen | 97.653 | 61.225 | 3.122 | 48.826 | 51.949 |
| Totaal langlopende verplichtingen | 849.136 | 602.745 | 30.740 | 424.568 | 455.308 |
| Kortlopende financiële schulden | 19.699 | 12.429 | 634 | 9.850 | 10.483 |
| Handels- en andere kortlopende schulden | 20.287 | 10.896 | 554 | 10.144 | 10.697 |
| Totaal kortlopende verplichtingen | 39.986 | 23.325 | 1.188 | 19.993 | 21.181 |
| Totaal verplichtingen | 889.122 | 626.070 | 31.928 | 444.561 | 476.489 |
| Netto actiefwaarde | 556.750 | 398.648 | 20.333 | 278.375 | 298.708 |

| BALANS (in duizend €) | VGP European Logistics JV at 100% | VGP European Logistics Duitse Vastgoedondern emingen at 100 % | VGP European Logistics Duitse Vastgoedondern emingen at 5.1% | VGP European Logistics JV at 50% | 31.12.18 |
|--|--|---|---|---|----------------|
| Vastgoedbeleggingen | 1.162.881 | 840.001 | 42.840 | 581.441 | 624.281 |
| Andere activa | 815 | - | - | 408 | 408 |
| Totaal vaste activa | 1.163.696 | 840.001 | 42.840 | 581.849 | 624.689 |
| Handels- en andere vorderingen | 12.315 | 6.096 | 311 | 6.158 | 6.469 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | 42.255 | 26.917 | 1.373 | 21.128 | 22.501 |
| Totaal vlottende activa | 54.570 | 33.013 | 1.684 | 27.286 | 28.970 |
| Totaal activa | 1.218.266 | 873.014 | 44.524 | 609.135 | 653.659 |
| Langlopende financiële schulden | 633.720 | 467.603 | 23.848 | 316.860 | 340.708 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 5.147 | - | - | 2.574 | 2.574 |
| Andere langlopende verplichtingen | 6.345 | 3.044 | 155 | 3.173 | 3.328 |
| Uitgestelde belastingverplichtingen | 75.097 | 47.083 | 2.401 | 37.549 | 39.950 |
| Totaal langlopende verplichtingen | 720.309 | 517.730 | 26.404 | 360.156 | 386.560 |
| Kortlopende financiële schulden | 16.346 | 10.071 | 514 | 8.173 | 8.687 |
| Handels- en andere kortlopende schulden | 31.636 | 22.892 | 1.167 | 15.818 | 16.985 |
| Totaal kortlopende verplichtingen | 47.982 | 32.963 | 1.681 | 23.991 | 25.672 |
| Totaal verplichtingen | 768.291 | 550.693 | 28.085 | 384.147 | 412.232 |
| Netto actiefwaarde | 449.975 | 322.321 | 16.439 | 224.988 | 241.427 |

VGP European Logistics heeft op 1 april 2019 haar vijfde closing gerealiseerd met de overname van 3 nieuwe parken van VGP, bestaande uit 3 logistieke gebouwen en nog eens 6 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die zijn ontwikkeld in parken die eerder werden overgedragen aan de VGP European Logistics joint venture. De 3 parken zijn gelegen in Duitsland (2) en in Tsjechië (1). De 6 bijkomende gebouwen die door de Europese joint venture VGP European Logistics zijn verworven, bevinden zich in Duitsland (3 gebouwen) en in Tsjechië (3 gebouwen).

De vastgoedportefeuille van de joint venture, exclusief bouwgrond maar inclusief de gebouwen die door VGP worden gebouwd voor rekening van de VGP European Logistics joint venture, wordt door de waarderingdeskundige per 30 juni 2019 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,23% (t.o.v. 5,31% per 31 december 2018) op basis van de contractuele huurprijzen, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de waarde van de VGP European joint venture portefeuille (100%) van € 27,5 miljoen.

De (her)waardering van de VGP european Logistics joint venture portefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de VGP European Logistics joint venture en ontvangt hiervoor vergoedingen van de joint venture. Bij de berekening van de vergoeding voor deze diensten wordt het beginsel van normale marktvoorwaarden in acht wordt genomen en uitgevoerd en geven VGP geen enkele controle over de betrokken joint venture

(noch enig eenzijdig materieel beslissingsrecht). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de joint venture behoeven de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de joint venture-overeenkomst.

6.3 Andere langlopende vorderingen

| <i>in duizend €</i> | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|---------------|---------------|
| Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l. | 48.335 | 37.739 |
| Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van of VGP European Logistics S.à r.l.) | 4.797 | 3.722 |
| Constructie- en ontwikkelingsleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.) | 72.467 | 101.887 |
| Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop | (72.467) | (101.887) |
| Totaal | 53.132 | 41.461 |

Voor verdere informatie refereer naar commentaar van toelichting 12.

6.4 Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

| <i>in duizend €</i> | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|----------------|----------------|
| Op 1 januari | 241.427 | 143.312 |
| Toevoegingen | 27.979 | 52.895 |
| Resultaat van het boekjaar | 29.302 | 45.220 |
| Terugbetaling van eigen vermogen | - | - |
| Aanpassing m.b.t. verkoop van deelnemingen | - | - |
| Op 31 december | 298.708 | 241.427 |

7 Netto financieel resultaat

| <i>in duizend €</i> | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|--|----------------|----------------|
| Bancaire en andere renteopbrengsten | 26 | 16 |
| Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen | 2.501 | 3.019 |
| Niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten | 11 | 11 |
| Netto wisselkoerswinsten | - | 426 |
| Andere financiële opbrengsten | - | 2 |
| Financiële opbrengsten | 2.538 | 3.474 |
| Rentelasten uit obligaties | (10.180) | (8.786) |
| Bancaire rentekosten – Variabele schuld | (416) | (455) |
| Bancaire rentekosten – Afdekkingsderivaten | - | - |
| Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen | 1.939 | 1.435 |
| Reële waardeverlies op rentederivaten | - | (975) |
| Netto wisselkoersverliezen | (184) | 0 |
| Andere financiële kosten | (835) | (776) |
| Financiële kosten | (9.676) | (9.557) |
| Netto financiële kosten | (7.138) | (6.083) |

8 Winst per aandeel

8.1 Winst per aandeel

| <i>In aantal</i> | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis) | 18.583.050 | 18.583.050 |
| Verwatering | - | - |
| Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd) | 18.583.050 | 18.583.050 |
| Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen | (742.478) | (401.648) |
| Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd en na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen) | 17.840.572 | 18.181.402 |

| <i>in duizend €</i> | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders | 75,032 | 74,789 |
| Winst per aandeel (in €) - basis | 4.04 | 4.02 |
| Winst per aandeel (in €) - verwaterd | 4.04 | 4.02 |
| Winst per aandeel - na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €) | 4.21 | 4.11 |

De correctie voor het wederzijdse belang heeft betrekking op de eliminatie van de proportionele eigenvermogenscomponent van de respectieve aandelen VGP NV gehouden door VGP Misv Comm. VA. VGP NV houdt 79,91% in VGP Misv Comm. VA.

8.2 Intrinsieke waarde (Net asset value) per aandeel

| EPRA NAV - In duizend € | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| IFRS NAV | 569.199 | 543.467 |
| Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten | - | - |
| Verwaterd NAV | 569.199 | 543.467 |
| Uit te sluiten: | | |
| Reële waarde financiële instrumenten | 50 | 60 |
| Latente belastingen | 34.803 | 31.390 |
| EPRA NAV | 604.052 | 574.917 |
| Aantal aandelen | 18.583.050 | 18.583.050 |
| EPRA NAV per aandeel (€/aandeel) | 32,51 | 30,94 |

| EPRA NNNAV - In duizend € | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| EPRA NAV | 604,053 | 574,917 |
| Uit te sluiten: | | |
| Reële waarde financiële instrumenten | (50) | (60) |
| Latente belastingen | (34,803) | (31,390) |
| Reële waarde aanpassing met betrekking tot uitgegeven schuld | (16,021) | 2,510 |
| EPRA triple net NAV (NNNAV) | 553,180 | 545,977 |
| Aantal aandelen | 18,583,050 | 18,583,050 |
| EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel) | 29,77 | 29,38 |

9 Vastgoedbeleggingen

| <i>in duizend €</i> | 30.06.2019 | | | |
|---|----------------|----------------|--------------------|------------------|
| | Opgeleverd | In aanbouw | Ontwikkelings-land | Totaal |
| Op 1 januari | 121.454 | 134.286 | 212.773 | 468.513 |
| Investeringsuitgaven | 25.426 | 61.758 | 8.583 | 95.767 |
| Aanschaffingen | 0 | 0 | 96.535 | 96.535 |
| Geactiveerde rente | 0 | 1.939 | 0 | 1.939 |
| Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten | 1.876 | 0 | 0 | 1.876 |
| Verkoop en overdracht aan de Joint Venture | (6.011) | 0 | 0 | (6.011) |
| Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling | | 68.477 | (68.477) | 0 |
| Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling | 88.248 | (88.248) | | 0 |
| Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen | 7.314 | 44.604 | 2.483 | 54.401 |
| Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop | (136.697) | (18.200) | (17.155) | (172.052) |
| Per 30 juni | 101.610 | 204.616 | 234.742 | 540.968 |

| <i>in duizend €</i> | 31.12.2018 | | | |
|---|----------------|----------------|--------------------|------------------|
| | Opgeleverd | In aanbouw | Ontwikkelings-land | Totaal |
| Op 1 januari | 152.611 | 95.005 | 144.675 | 392.291 |
| Investeringsuitgaven | 68.974 | 86.090 | 4.454 | 159.518 |
| Aanschaffingen | - | 8.971 | 106.120 | 115.091 |
| Geactiveerde rente | 2.631 | 359 | 240 | 3.230 |
| Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten | 2.817 | 1.176 | - | 3.993 |
| Verkoop en overdracht aan de Joint Venture | (134.066) | - | (5.160) | (139.226) |
| Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling | - | 40.945 | (40.945) | - |
| Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling | 99.749 | (99.749) | - | - |
| Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen | 958 | 36.649 | 3.639 | 41.246 |
| Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop | (72.220) | (35.160) | (250) | (107.630) |
| Per 31 december | 121.454 | 134.286 | 212.773 | 468.513 |

9.1 Waarderingen tegen reële waarde van vastgoedbeleggingen van de Groep

Alle vastgoedbeleggingen van de Groep, zijn niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 30 juni 2019. Er waren geen transfers tussen niveaus gedurende het jaar. Niveau 3 inputs die gebruikt worden voor de waarderingen van de vastgoedbeleggingen zijn niet-waarneembaar, in tegenstelling tot niveau 1 (inputs gebaseerd op genoteerde prijzen) en niveau 2 (inputs die direct d.w.z. zoals prijzen, hetzij indirect d.w.z. afgeleid van prijzen, waarneembaar zijn).

9.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(i) Waarderingsproces

De vastgoedbeleggingen van de Groep en van de Joint Venture werden gewaardeerd op 30 juni 2019 door Jones Lang LaSalle. Het waarderingsproces was ongewijzigd ten opzichte van het waarderingsproces zoals beschreven in het 2018 jaarverslag (pagina 150-152).

(ii) Kwantitatieve informatie over waarderings tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs

De kwantitatieve informatie in de volgende tabel is afkomstig uit de verschillende rapporten van de onafhankelijke vastgoedexperten. De cijfers geven de waardevoork en het gewogen gemiddelde van de gehanteerde veronderstellingen die bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gebruikt werd.

| Regio | Segment | Reële waarde 30 jun-19 (€ '000) | Waarderingsstechniek | Niveau 3 Niet waarneembare inputs | Waarde |
|-----------|---------|---------------------------------|---|---|-------------|
| Tsjechië | IPUC | 30.985 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 49-51 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 6,00-7,50% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 6,00% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 6,37% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 8.715 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 51.649 |
| | | | | DL | 20.121 |
| Duitsland | IP | 36.010 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 48-62 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 5,90%-6,15% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 4,50%-4,90% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 5,06% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 1.700 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 43.655 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar) | 9,1 |
| | IPUC | 93.041 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 46-78 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 5,65%-7,50% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 4,70%-5,25% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 5,59% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 56.850 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 154.604 |
| DL | 96.768 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | | |
| Spanje | IP | 89.697 | Equivalentente rendementsbenadering | GHW per m ² (in €) | 57-90 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 5,25%-5,75% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 5,25%-5,96% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 5,89% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 3.900 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 86.967 |
| | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar) | 5,7 | |

| Regio | Segment | Reële waarde 30 jun-19 (€ '000) | Waarderingsstechniek | Niveau 3 Niet waarneembare inputs | Waarde |
|------------|---------|---------------------------------|-------------------------------------|--|-------------|
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar) | 5,7 |
| | IPUC | 9.500 | Equivalentente rendementsbenadering | GHW per m ² (in €) | 79 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 5,25% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 5,29% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 6,52% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 3.100 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 12.225 |
| | DL | 71.028 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | |
| Roemenië | IP | 53.000 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 45-49 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 9,00% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 8,50% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 9,01% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 300 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 92.333 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar) | 2,6 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar) | 1,7 |
| | IPUC | 14.300 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 45 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 9,25%-9,75% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 8,75%-9,25% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 10,26% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 3.150 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 38.041 |
| | DL | 8.091 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | |
| Nederland | IPUC | 49.100 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 49-52 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 5,95%-6,15% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 6,60%-6,90% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 6,01% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 39.950 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 105.466 |
| | DL | 21.970 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | |
| Italië | IPUC | 19.580 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 48-63 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 6,70%-6,80% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 6,10%-6,20% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 6,51% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 19.400 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 45.479 |
| | DL | 211 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | |
| Oostenrijk | IP | 21.900 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 68 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 6,55% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 5,35% |

| Regio | Segment | Reële waarde 30 jun-19 (€ '000) | Waarderingsstechniek | Niveau 3 Niet waarneembare inputs | Waarde |
|---------------|---------|---------------------------------|----------------------------------|--|--------|
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 5,22% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | - |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 17.735 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar) | 13,5 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar) | 13,5 |
| | DL | 18 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | |
| Hongarije | IPUC | 6.310 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 53-54 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 7,65% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 7,50% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 7,74% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 17.200 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 33.460 |
| | DL | 4.350 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | |
| Letland | IP | 37.700 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 49-50 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 8,25% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 8,00% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 8,85% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 500 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 62.545 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar) | 5,0 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar) | 3,7 |
| | DL | 177 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | |
| Slowakije | DL | 29.163 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | |
| Totaal | | 713.020 | | | |

| Regio | Segment | Reële waarde 31 Dec-18 (€ '000) | Waarderingsstechniek | Niveau 3 Niet waarneembare inputs | Waarde |
|----------|---------|---------------------------------|----------------------------------|--|--------|
| Tsjechië | IP | 24.300 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 46-56 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 6,15% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 6,00% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 6,14% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 200 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 85.392 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar) | 8.1 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar) | 5.4 |
| | IPUC | 17.240 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 48-63 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 7,25% |

| Regio | Segment | Reële waarde 31 Dec-18 (€ '000) | Waarderingstechniek | Niveau 3 Niet waarneembare inputs | Waarde |
|-----------|---------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|-------------|
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 6,00% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 6,59% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 5.570 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 35.143 |
| | DL | 25.419 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | - |
| Duitsland | IP | 65.960 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 44-63 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 5,90%-6,40% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 4,75%-5,20% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 5,05% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 2.028 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 149.639 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar) | 7,7 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar) | 7,7 |
| | IPUC | 61.490 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 45-60 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 5,90%-7,90% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 4,80%-5,25% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 5,41% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 30.172 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 126.940 |
| | DL | 80.158 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | - |
| Spanje | IP | 22.190 | Equivalentente rendementsbenadering | GHW per m ² (in €) | 57 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 5,50% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 5,52% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 6,24% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 405 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 22.819 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar) | 6,1 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar) | 6,1 |
| | IPUC | 63.080 | Equivalentente rendementsbenadering | GHW per m ² (in €) | 57-90 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 5,50%-6,00% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 5,70%-6,27% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 6,42% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 14.832 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 78.091 |
| | DL | 58.232 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | - |
| Roemenië | IP | 48.300 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 45-49 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 9,00% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 8,50% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 8,85% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 292 |

| Regio | Segment | Reële waarde 31 Dec-18 (€ '000) | Waarderingstechniek | Niveau 3 Niet waarneembare inputs | Waarde |
|--------------|---------|---------------------------------------|----------------------------------|--|-------------|
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 92.333 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar) | 3,8 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar) | 1,8 |
| | IPUC | 7.600 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 45 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 9,25%-9,75% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 8,75%-9,25% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 9,99% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 8.790 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 36.857 |
| | DL | 7.391 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | |
| Oostenrijk | IP | 19.840 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 68 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 6,70% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 5,50% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 5,76% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | - |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 16.535 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar) | 14,0 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar) | 14,0 |
| Letland | IP | 20.870 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 49 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 8,40% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 8,15% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 9,36% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 630 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 35.557 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar) | 6,7 |
| | | | | Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar) | 4,3 |
| | IPUC | 12.250 | Gedisconteerde kasstroomtechniek | GHW per m ² (in €) | 50 |
| | | | | Verdisconteringsvoet | 8,30% |
| | | | | 'Exit' kapitalisatievoet | 8,15% |
| | | | | Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet | 8,77% |
| | | | | Nog te maken bouwkosten (in '000 €) | 3.050 |
| | | | | Projecten getaxeerd (totaal m ²) | 26.988 |
| Nederland | DL | 34.147 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | - |
| Italië | DL | 3.842 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | - |
| Slowakije | DL | 1.042 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | - |
| Ho,garije | DL | 2.810 | Vergelijkende verkoop | Prijs per m ² (in €) | - |
| Total | | 576.143 | | | |

IP= Afgerond bouwobject
 IPUC= Bouwobject in aanbouw
 DL= Ontwikkelingsgrond

10 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

De contractuele looptijd van de rentedragende leningen en schulden (langlopende en kortlopende) is als volgt:

| Vervaldag in duizend € | Openstaande schuld | 30.06.2019 | | |
|--|-----------------------|---------------|----------------|----------------|
| | | < 1 jaar | > 1-5 jaar | > 5 jaar |
| Langlopend | | | | |
| Bankleningen | - | - | - | - |
| Obligaties | | | | |
| 3,90% obligatie sep-23 | 222.277 | - | 222.277 | - |
| 3,25% obligatie jul-24 | 74.405 | - | - | 74.405 |
| 3,35% obligatie mar-25 | 79.690 | - | - | 79.690 |
| 3,50% obligatie mar-26 | 188.527 | - | - | 188.527 |
| | 564.899 | - | 222.277 | 342.622 |
| Totaal langlopende financiële schulden | 564.899 | - | 222.277 | 342.622 |
| Kortlopend | | | | |
| Bankleningen | 14.629 | 14.629 | - | - |
| Opgelopen interest | 11.724 | 11.724 | - | - |
| Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop | (14.629) | (14.629) | - | - |
| Totaal kortlopende financiële schulden | 11.724 | 11.724 | - | - |
| Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden | 576.623 | 11.724 | 222.277 | 342.622 |

| MATURITY in duizend € | 31.12.2018 | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | Balans | < 1 jaar | > 1-5 jaar | > 5 jaar |
| Langlopend | | | | |
| Bankleningen | - | - | - | - |
| Obligaties | | | | |
| 3,90% obligatie sep-23 | 221.957 | - | 221.957 | - |
| 3,25% obligatie jul-24 | 79.663 | - | - | 79.663 |
| 3,35% obligatie mar-25 | 74.346 | - | - | 74.346 |
| 3,50% obligatie mar-26 | 188.409 | - | - | 188.409 |
| | 564.375 | - | 221.957 | 342.418 |
| Totaal langlopende financiële schulden | 564.375 | - | 221.957 | 342.418 |
| Kortlopend | | | | |
| Bankleningen | 14.959 | 14.959 | - | - |
| Opgelopen interest | 7.520 | 7.520 | - | - |
| Totaal kortlopende financiële schulden | 22.479 | 22.479 | - | - |
| Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden | 586.854 | 22.479 | 221.957 | 342.418 |

Bovenstaande 30 juni 2019 saldi omvatten geactiveerde financieringskosten op bankleningen van € 21k (in vergelijking met € 41k per 31 december 2018) en geactiveerde financieringskosten op obligaties € 5.101k (in vergelijking met 5.615k voor 31 december 2018).

10.1 Gewaarborgde bankleningen

Alle leningen toegekend aan de VGP Groep zijn gewaarborgd en gedenomineerd in €. De leningen kunnen als volgt samengevat worden:

| 30.06.2019 in duizend € | Krediet faciliteit | Vervaldatum faciliteit | Openstaande schuld | < 1 jaar | > 1-5 jaar | > 5 jaar |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|----------|------------|----------|
| Raiffeisen - Romania | 14.629 | 31-Dec-19 | 14,629 | 14,629 | - | - |
| KBC Bank | 100.000 | - | - | - | - | - |
| Totaal bankleningen | 114.629 | | | | | |

| 31.12.2018 in duizend € | Krediet faciliteit | Vervaldatum faciliteit | Openstaande schuld | < 1 jaar | > 1-5 jaar | > 5 jaar |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|----------|------------|----------|
| Raiffeisen - Romania | 14.959 | 31-Dec-19 | 14.959 | 14.959 | | |
| Totaal bankleningen | | | | | | |

Gedurende het eerste halfjaar van 2019 bleef de Groep ruim binnen de gestelde bankconvenanten en waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

10.2 Obligatieleningen

VGP heeft volgende 4 obligatieleningen uitstaan per 30 juni 2019:

- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 december 2018 met een coupon van 5,10% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002208743 - Common Code: 099582871) ("dec-18 Obligatie")
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 225 miljoen met vervaldag op 21 september 2023 met een coupon van 3,90% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code:

- BE0002258276 - Common Code: 148397694) (“sep-23 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 juli 2024 met een coupon van 3,25% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002287564 - Common Code: 163738783). (“jul-24 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 80 miljoen met vervaldag op 30 maart 2025 met een coupon van 3,35% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE6294349194 - Common Code: 159049558). (“mar-25 Obligatie”)

Alle obligatieleningen zijn ongedekt.

Gedurende het boekjaar bleef de Groep ruim binnen de gestelde obligatieconvenanten en waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

11 Andere langlopende verplichtingen

| <i>in duizend €</i> | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|---------------|--------------|
| Deposito's | 1.875 | 542 |
| Ingehouden bedragen | 1.663 | 2.575 |
| Overige langlopende verplichtingen | 35.019 | - |
| Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop | (747) | (1.902) |
| Totaal | 37.810 | 1.215 |

De overige langlopende verplichtingen hebben betrekking op het resterende saldo verschuldigd uit hoofde van verworven bouwgrond van VGP Park Bratislava (€ 26,4 miljoen), verplichtingen uit hoofde van activering van operationele leases (€ 1,2 miljoen) en langlopende verplichtingen uit hoofde van de geherwaardeerde VGP Misv incentive plan (€ 7,4 miljoen) (zie ook toelichting 16).

12 Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen verbonden met deze activa

| <i>in duizend €</i> | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|-----------------|-----------------|
| Immateriële activa | - | - |
| Vastgoedbeleggingen | 280.662 | 262.172 |
| Andere materiële vaste activa | 9 | 0 |
| Uitgestelde belastingvorderingen | (2) | 0 |
| Handels- en andere vorderingen | 2.655 | 6.637 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | 7.639 | 6.130 |
| Groepen activa aangehouden voor verkoop | 290.963 | 274.939 |
| Langlopende financiële schulden | - | - |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | (50) | - |
| Andere langlopende verplichtingen | (747) | (1.902) |
| Uitgestelde belastingverplichtingen | (17.701) | (15.483) |
| Kortlopende financiële schulden | (14.629) | - |
| Handels- en andere kortlopende schulden | (3.373) | (7.976) |
| Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop | (36.500) | (25.361) |
| TOTAAL NETTO ACTIEF | 254.463 | 249.578 |

In het kader van de joint venture overeenkomsten hebben VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de verwerving van de door VGP ontwikkelde inkomstengenererende activa in Duitsland, Tsjechië, Slowakije, Hongarije, Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. De ontwikkelingspijplijn die zal worden overgedragen als onderdeel van een eventuele toekomstige acquisitietransactie tussen deze joint ventures en VGP wordt ontwikkeld op eigen risico van VGP en vervolgens, onder voorbehoud van vooraf overeengekomen opleverings- en leaseparameters, verworven en betaald door de joint ventures.

Per 30 juni 2019 werden de activa die bestemd werden om in de toekomst verkocht te worden aan de joint ventures, inclusief de activa die deel uitmaakte van de volgende closing van einde juli 2019 met VGP European Logistics 2, geherklasseerd als 'Groepen activa aangehouden voor verkoop'.

De vastgoedbeleggingen komen overeen met de reële waarde van de gebouwen in aanbouw en die ontwikkeld worden voor de VGP European Logistics. Dit saldo omvat de € 72,5 miljoen constructie- en ontwikkelingsleningen (2018: € 101,9 miljoen) die verleend worden door VGP aan de joint ventured ter financiering van haar ontwikkelingspijplijn (zie ook toelichting 6.3).

13 Kasstromen uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

| In duizend € | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|--|----------------|----------------|
| Vastgoedbeleggingen | 174.531 | 272.182 |
| Handels- en andere vorderingen | 2.242 | 5.286 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | 6.094 | 11.253 |
| Langlopende financiële schulden | 0 | 0 |
| Aandeelhoudersleningen | (115.768) | (168.775) |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | (1.047) | (923) |
| Uitgestelde belastingverplichtingen | (10.307) | (15.405) |
| Handels- en andere kortlopende schulden | (5.751) | (15.968) |
| Totaal netto activa verkocht | 49.994 | 87.650 |
| Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop | 4.390 | 15.381 |
| Niet-controlerend belang behouden door VGP | (1.575) | (3.832) |
| Terugbetaling van aandeelhoudersleningen | 105.041 | 251.357 |
| Inbreng eigen vermogen | (26.405) | (49.599) |
| Verkregen koopsom | 131.445 | 300.957 |
| Minus - geldmiddelen en kasequivalenten | (6.093) | (11.253) |
| Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen | 125.352 | 289.704 |

14 Beheer van kapitaal

VGP is continu bezig met het optimaliseren van haar kapitaalstructuur met het oog om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijk de gewenste flexibiliteit te behouden om haar groei te ondersteunen. De Groep opereert binnen een maximale gearing ratio van de nettoschuld/totaal eigen vermogen en verplichtingen van 65%.

Per 30 juni 2019 was schuldgraad van de Groep als volgt:

| <i>In duizend €</i> | 30.06.2019 | 31.12.2018 | 30.06.2018 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Langlopende financiële schulden | 564.899 | 564.375 | 390.146 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 0 | 60 | 2.608 |
| Kortlopende financiële schulden | 11.724 | 22.479 | 87.593 |
| Financiële schulden geassocieerd onder verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop | 14.679 | - | - |
| Totale financiële schulden | 591.302 | 586.914 | 480.347 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | (72.726) | (161.446) | (127.529) |
| Geldmiddelen en kasequivalenten geassocieerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop | (7.639) | (6.130) | - |
| Totale netto financiële schuld (A) | 510.937 | 419.338 | 352.818 |
| Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B) | 1.283.192 | 1.212.418 | 1.043.556 |
| Schuldgraad (A)/(B) | 39,8% | 34,6% | 33,8% |

15 Reële waarde

De volgende tabellen tonen de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde in de balans en reële waarde, ingedeeld per waarderingscategorie volgens IFRS 9. De gebruikte afkortingen worden hieronder toegelicht:

Afkortingen gebruikt volgens IFRS 9 zijn:

| | |
|------|--|
| GK | Financiële activa en financiële verplichtingen aangehouden tegen geamortiseerde kostprijs |
| RWvR | Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat |
| AVH | Financiële verplichtingen aangehouden voor handelsdoeleinden |

| 30 juni 2019 In duizend € | Waardecategorie volgens IFRS 9 | Netto- boekwaarde | Reële waarde | Reële waarde hiërarchie |
|--|-----------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------|
| Activa | | | | |
| Andere langlopende vorderingen | GK | 53.131 | 53.131 | Level 2 |
| Handelsvorderingen | GK | 5.055 | 5.055 | Level 2 |
| Andere vorderingen | GK | 19.960 | 19.960 | Level 2 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | RWvR | 0 | - | Level 2 |
| Afgeleide financiële activa | GK | 78.652 | 78.652 | Level 2 |
| Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop | | (10.185) | (10.185) | |
| Totaal | | 146.613 | 146.613 | |
| Verplichtingen | | | | |
| Financiële schuld | | | | |
| Bankleningen | GK | 14.629 | 14.629 | Level 2 |
| Obligatieleningen | GK | 564.899 | 587.543 | Level 1 |
| Handelsschulden | GK | 40.276 | 40.276 | Level 2 |
| Andere schulden | GK | 43.933 | 43.933 | Level 2 |
| Afgeleide financiële verplichtingen | AVH | 50 | 50 | Level 2 |
| Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop | | (18.464) | (18.464) | |
| Totaal | | 645.323 | 667.967 | |

| 31 december 2018 In duizend € | Waardecategorie volgens IFRS 9 | Netto- boekwaarde | Reële waarde | Reële waarde hiërarchie |
|--|-----------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------|
| Activa | | | | |
| Andere langlopende vorderingen | GK | 41.460 | 41.460 | Level 2 |
| Handelsvorderingen | GK | 7.279 | 7.279 | Level 2 |
| Andere vorderingen | GK | 22.214 | 22.214 | Level 2 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | RWvR | | 0 | Level 2 |
| Afgeleide financiële activa | GK | 166.046 | 166.046 | Level 2 |
| Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop | | (12.767) | (12.767) | |
| Totaal | | 224.232 | 224.232 | |
| Verplichtingen | | | | |
| Financiële schuld | | | | |
| Bankleningen | GK | 14.953 | 14.953 | Level 2 |
| Obligatieleningen | GK | 564.385 | 563.972 | Level 1 |
| Handelsschulden | GK | 39.942 | 39.942 | Level 2 |
| Andere schulden | GK | 9.460 | 9.460 | Level 2 |
| Afgeleide financiële verplichtingen | AVH | - | - | Level 2 |
| Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop | | (9.808) | (9.808) | |
| Totaal | | 618.932 | 618.519 | |

16 Personeel

VGP Misv incentive plan

Vanaf 2019 wordt het overblijvende VGP Misv-plan beschouwd als een in geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerde betalingstractie waarvoor een aanpassing van de openingsbalans van het eigen vermogen van € 8,4 miljoen werd opgenomen. Deze aanpassing weerspiegelt de totale uitgave van geldmiddelen van VGP NV indien deze laatste de resterende 20,09% VGP Misv Comm. VA aandelen zou verwerven.

De reële waarde van de VGP Misv aandelen wordt bepaald aan de hand van de nettovermogenswaarde-waarderingsmethodiek, waarbij gebruik wordt gemaakt van de verwachte groei van de nettowinst na belastingen exclusief eventuele dividenduitkeringen. De Groep heeft geen kosten geboekt voor de periode eindigend op 30 juni 2019.

| 30 juni 2019 | Aantal VGP Misv aandelen | Gewogen gemiddelde resterende looptijd (in jaren) | Gewogen gemiddelde uitoefenprijs per aandeel (in €) |
|---|--------------------------------|---|---|
| Uitstaand aan het begin van het jaar | 196.674 | | 42,80 |
| Uitgeoefend tijdens de periode | (10.000) | | 26,94 |
| Uitstaand aan het einde van het jaar | 186.674 | 2,06 | 43,65 |

17 Verbintenissen

De Groep heeft een aantal contracten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van grond. Per 30 juni 2019 beschikt de Groep over toekomstige koopovereenkomsten voor gronden voor een totaal van 2.242.373 m², wat neerkomt op een verplichting van 213,7 miljoen euro en waarvoor deposito's voor een totaal bedrag van 3,7 miljoen euro werden gestort. Per 31 december 2018 had de Groep toekomstige koopovereenkomsten voor 1.597.599 m² grond, wat neerkomt op een verplichting van € 98,5 miljoen en waarvoor aanbetalingen werden gedaan voor een totaalbedrag van € 2,1 miljoen.

De aanbetaling van € 3,7 miljoen op terreinen werd per 30 juni 2019 geclassificeerd als vastgoedbeleggingen gezien de immaterialiteit van de betreffende bedragen (dezelfde classificatiebehandeling gold voor 31 december 2018).

Per 30 juni 2019 had de Groep contractuele verplichtingen om nieuwe projecten te ontwikkelen voor een totaalbedrag van € 168,8 miljoen ten opzichte van € 75,5 miljoen per 31 december 2018.

Alle verplichtingen hebben een kortlopend karakter. Verwacht wordt dat de gesecuriseerde grond tijdens de volgende 12-18 maanden zal worden verworven, onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen. De contractuele bouwverplichtingen hebben betrekking op gebouwen in aanbouw die in de loop van 2019 worden opgeleverd.

18 Verbonden partijen

Tenzij anders vermeld, is vindt de afwikkeling van transacties met verbonden partijen plaats in contanten, zijn er geen andere uitstaande saldi die dient opgenomen te worden, zijn de openstaande saldi zoals hieronder vermeldt niet onderworpen aan interest, werden er geen garanties of zekerheden verstrekt en werden er kosten of provisie voor dubieuze debiteuren geregistreerd.

18.1 Aandeelhouders

Aandeelhouderschap

Per 31 december 2018 zijn de belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap:

- Little Rock SA (20,84%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
- Alsgard SA (12,97%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
- VM Invest NV (20,16%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen;
- Comm VA VGP VGP MISV (5%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen

De twee belangrijkste uiteindelijke referentieaandeelhouders van de vennootschap zijn dus (i) de heer Jan Van Geet die 33,81% van de stemrechten van VGP NV bezit en die CEO en uitvoerend bestuurder is, en (ii) de heer Bart Van Malderen die 25,16% van de stemrechten van VGP NV bezit en niet-uitvoerend bestuurder is.

Huuractiviteiten

Drylock Technologies s.r.o, een bedrijf gecontroleerd door Bart Van Malderen, huurt een magazijn van VGP European Logistics onder een lange termijn huurcontract. Deze huurovereenkomst werd afgesloten in de loop van de maand mei 2012. De ontvangen huur over het eerste halfjaar jaar 2019 bedraagt € 1.838k (tegenover € 1.052k voor de periode eindigend op 30 juni 2018). Het magazijn is eigendom van de VGP European Logistics joint venture.

Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimte aan de VGP Group in Tsjechië, in gebruik door het operationele team van de VGP. De huurovereenkomst loopt tot respectievelijk 2021 en 2023. Tijdens het eerste halfjaar van 2019 bedroeg het totale betaalde bedrag onder deze huurovereenkomsten € 48k equivalent, wat vergelijkbaar was met de overeenkomstige periode in 2018.

Alle huurcontracten werden tegen marktvoorwaarden afgesloten.

Andere diensten

De onderstaande tabel geeft de uitstaande saldi met Jan Van Geet s.r.o. Het verschuldigde saldo heeft betrekking op openstaande facturen. De vorderingen hebben betrekking op cash voorschotten om representatiekosten te dekken.

| <i>in duizend €</i> | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Handelsvorderingen / (- schulden) | - | (31) |

VGP levert ook vastgoeddiensten (voornamelijk onderhoud) aan Jan Van Geet s.r.o. Tijdens de eerste jaarhelft van 2019 boekte VGP een omzet van € 13k op deze activiteiten (zelfde als in de eerste jaarhelft van 2018).

18.2 Dochterondernemingen

Transacties tussen de vennootschap en haar dochterondernemingen, die verbonden partijen zijn, werden geëlimineerd in de consolidatie en worden bijgevolg niet opgenomen in deze toelichting.

18.3 Joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gerelateerde transacties met de Groep's joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) en de geassocieerde ondernemingen. VGP European Logistics is gevestigd in Luxemburg en is eigenaar van logistieke vastgoedactiva in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP NV houdt 50% rechtstreeks in VGP European Logistics en 5,1% rechtstreeks in de dochterondernemingen van deze joint venture met activa in Duitsland (geassocieerde ondernemingen).

| <i>in duizend €</i> | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Uitstaande leningen per jaareinde | 125.599 | 143.347 |
| Investering in Joint Venture tijdens de periode | 27.979 | 52.895 |
| Ontvangen kapitaaluitkeringen | 0 | 0 |
| Netto-opbrengst van verkopen aan de Joint Venture | 125.352 | 289.704 |
| Andere langlopende vorderingen / (schulden) per jaareinde | (74) | (74) |

| <i>in duizend €</i> | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|---|------------|------------|
| Management fee inkomsten | 4.065 | 3.859 |
| Ontvangen rente en soortgelijke opbrengsten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen | 2.501 | 3.019 |

19 Gebeurtenissen na balansdatum

Begin juli 2019 is de Groep een nieuwe 50:50 joint venture aangegaan met Allianz Real Estate -VGP European Logistics 2- voor een initiële periode van 10 jaar. VGP European Logistics 2 richt zich op de acquisitie van door VGP ontwikkelde activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. Op 31 juli 2019 werd een eerste closing gerealiseerd waarbij VGP European Logistics 2 de overname van 3 parken van VGP voltooide, bestaande uit 8 logistieke gebouwen, waarvan 3 gebouwen in Spanje, 1 gebouw in Oostenrijk en 4 gebouwen in Roemenië.

De initiële transactiewaarde bedraagt € 175 miljoen, inclusief een deel toekomstige ontwikkelingspijl. De bruto-opbrengst van deze transactie bedraagt circa € 96 miljoen¹.

In juli 2019 werd ook de aankoop van het nieuwe VGP Park Laatzen (circa 28 ha) met succes afgerond en voor VGP Park München werden contractuele voorwaarden overeengekomen met de Freistaat Bayern en goedgekeurd door de Begrotingscommissie van het Beierse parlement, waarbij VGP 67 ha van de Freistaat Bayern verwierf door middel van een uitwisselingsovereenkomst, waarbij circa 67 ha grond werd verworven door VGP en circa 52 ha werd geruild.

¹ Na afbetaling van een gegarandeerde banklening van € 14.6 miljoen bij Raiffeisen Roemenië

BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN
Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

1 WINST- EN VERLIESREKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

Onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde winst-en-verliesrekening van de Groep in de joint venture VGP European Logistics. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1%) in de Duitse activabedrijven van deze joint venture is opgenomen in de 50% joint venture cijfers (aandeel VGP).

| <i>In duizend€</i> | 30.06.2019 | | | 30.06.2018 | | |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | Groep | Joint venture | Totaal | Groep | Joint venture | Totaal |
| Bruto huuropbrengsten | 7.354 | 19.253 | 26.607 | 8.970 | 13.300 | 22.270 |
| Operationele kosten verbonden aan vastgoed | (922) | (1.499) | (2.421) | (622) | (989) | (1.611) |
| Netto huurresultaat | 6.432 | 17.754 | 24.186 | 8.348 | 12.311 | 20.659 |
| Joint venture management fee inkomsten | 4.943 | - | 4.943 | 4.585 | - | 4.585 |
| Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen | 65.296 | 28.879 | 94.175 | 61.734 | 23.356 | 85.090 |
| Administratieve kosten | (9.853) | (468) | (10.321) | (8.384) | (575) | (8.959) |
| Operationele winst / (verlies) | 66.818 | 46.165 | 112.983 | 66.283 | 35.091 | 101.374 |
| Netto financieel resultaat | (7.138) | (9.464) | (16.602) | (6.083) | (5.373) | (11.456) |
| Belastingen | (13.949) | (7.400) | (21.349) | (10.188) | (4.941) | (15.129) |
| Winst van het boekjaar | 45.731 | 29.301 | 75.032 | 50.012 | 24.777 | 74.789 |

2 BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

Onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde balans van de Groep in de joint venture VGP European Logistics. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1%) in de Duitse activabedrijven van deze joint venture is opgenomen in de 50% joint venture cijfers (aandeel VGP).

| In duizend of € | 30.06.2019 | | | 31.12.2018 | | |
|--|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| | Groep | Joint venture | Totaal | Groep | Joint venture | Totaal |
| Vastgoedbeleggingen | 540.968 | 738.490 | 1.279.458 | 468.513 | 624.281 | 1.092.794 |
| Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop | 280.662 | - | 280.662 | 262.172 | - | 262.172 |
| Totaal vastgoedbeleggingen | 821.630 | 738.490 | 1.560.120 | 730.685 | 624.281 | 1.354.966 |
| Andere activa | 57.162 | 435 | 57.597 | 43.029 | 408 | 43.437 |
| Totaal vaste activa | 878.792 | 738.925 | 1.617.717 | 773.714 | 624.689 | 1.398.403 |
| Handels- en andere vorderingen | 22.666 | 5.383 | 28.049 | 23.064 | 6.469 | 29.533 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | 72.725 | 30.889 | 103.614 | 161.446 | 22.501 | 183.947 |
| Groepen activa aangehouden voor verkoop | 10.301 | - | 10.301 | 12.767 | - | 12.767 |
| Totaal vlottende activa | 105.692 | 36.272 | 141.964 | 197.277 | 28.970 | 226.247 |
| Totaal activa | 984.484 | 775.197 | 1.759.681 | 970.991 | 653.659 | 1.624.650 |
| Langlopende financiële schulden | 564.899 | 395.403 | 960.302 | 564.375 | 340.708 | 905.083 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 0 | 4.843 | 4.843 | 60 | 2.574 | 2.634 |
| Andere langlopende verplichtingen | 37.810 | 3.113 | 40.923 | 1.515 | 3.328 | 4.843 |
| Uitgestelde belastingverplichtingen | 18.028 | 51.949 | 69.977 | 16.692 | 39.950 | 56.642 |
| Totaal langlopende verplichtingen | 620.737 | 455.308 | 1.076.045 | 582.642 | 386.560 | 969.202 |
| Kortlopende financiële schulden | 11.724 | 10.483 | 22.207 | 22.479 | 8.687 | 31.166 |
| Handels- en andere kortlopende schulden | 45.032 | 10.697 | 55.729 | 38.469 | 16.985 | 55.454 |
| Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop | 36.500 | 0 | 36.500 | 25.361 | - | 25.361 |
| Totaal kortlopende verplichtingen | 93.256 | 21.181 | 114.437 | 86.309 | 25.672 | 111.981 |
| Totaal verplichtingen | 713.993 | 476.489 | 1.190.482 | 668.951 | 412.232 | 1.081.183 |
| Netto activa | 270.491 | 298.708 | 569.199 | 302.040 | 241.427 | 543.467 |

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2019

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2019, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van het volledig perioderesultaat, het verkort geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 17.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de verkorte geconsolideerde balans bedragen 1 283 192 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 75 032 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 22 augustus 2019

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

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 Ventures of joint ventures

Betekent VGP European Logistics en VGP European Logistics 2

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 of VGP European Logistics joint venture

Betekent VGP European Logistics S.à r.l., een opgerichte 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

VGP European Logistics 2 of VGP European Logistics 2 joint venture

Betekent VGP European Logistics 2 S.à r.l., een opgerichte 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De ondertekenende personen verklaren dat, voor zover hen bekend:

- de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten van VGP NV en haar dochterondernemingen per 30 juni 2019 opgesteld zijn overeenkomstig de International Financial Reporting Standards, en een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen; voor de eerste zes maanden van het boekjaar
- Het tussentijdse verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Van Geet'.

Jan Van Geet
als vaste vertegenwoordiger van
Jan Van Geet s.r.o.
CEO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dirk Stoop'.

Dirk Stoop
als vaste vertegenwoordiger van
Dirk Stoop BVBA
CFO