



PERSBERICHT JAARRESULTAAT

Voor de periode
1 januari 2018 – 31 december 2018

Gereguleerde informatie
Vrijdag, 1 maart 2019, 07:00 am CET

TRANSFORMATIE NAAR EEN ECHT PAN-EUROPEES PLATFORM RESULTEERT IN RECORDWINST EN CREËERT EEN SOLIDE BASIS VOOR TOEKOMSTIGE GROEI

1 maart 2019, 7:00am, Antwerpen (Berchem), België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een toonaangevend pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed, kondigt vandaag de resultaten aan voor het jaar 2018, afgesloten op 31 December 2018:

- Voortzetting Europese expansie met uitbreiding activiteiten in 2018 naar Italië, Nederland en Oostenrijk
- Sterk operationeel resultaat met een recordwinst van €121,1 miljoen (+26% j-o-j)
 - Nieuwe en hernieuwde huurcontracten getekend voor €38,7 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, waardoor de totale huurovereenkomsten op jaarbasis €104,1 miljoen (+38% j-o-j) bedragen¹
 - VGP leverde 505.000m² verhuurbare oppervlakte in 2018 (+44% j-o-j)
- Versterkt platform voor toekomstige groei
 - VGP investeerde in haar toekomstige pijplijn met 1,7 miljoen m² nieuw aangekochte grond
 - Nog eens 1,6 miljoen m² grond zeker gesteld waarvoor vergunningen vereist zijn
 - Gezamenlijke toezegging met Allianz Real Estate om de JV-structuur uit te breiden tot buiten de bestaande landen
- Voorstel om het dividend met 15,8% te verhogen tot € 2,20 per aandeel, wat neerkomt op een bruto dividendrendement van 3,2%².

Chief Executive Officer van VGP, Jan van Geet, zei: "2018 was opnieuw een intensief jaar voor VGP, resulterend in recordwinst. We zijn erin geslaagd om VGP met succes te transformeren naar een echt pan-Europees platform na uitbreiding naar nieuwe belangrijke markten. De introductie van onze nieuwe matrixorganisatiestructuur vergde een aanzienlijke inspanning en zorgt ervoor dat wij dicht bij onze klanten in heel Europa kunnen blijven staan terwijl de verdere geografische expansie van VGP mogelijk is gemaakt. De aanzienlijke toename van onze Ontwikkelingslandbank in 2018 heeft de basis gelegd voor groei in de komende jaren.

Jan Van Geet voegt hieraan toe: "Begin 2019 hebben we met succes ons groeipad voortgezet met de uitbreiding naar Portugal en een aantal belangrijke projecten in Duitsland. We verwachten dat onze ontwikkelingsactiviteiten in 2019 verder zullen groeien, ondersteund door een solide klantvraag gedreven door e-commerce en veranderende bedrijfsbehoeften. Door ons geïntegreerde bedrijfsmodel is VGP uniek gepositioneerd om de groeikansen in heel Europa te benutten."

¹ Jaar-over-jaar inclusief Joint Venture op 100% en exclusief de verkoop van Mango. Het Mango gebouw in Barcelona (Spanje) is verkocht in 2018 en representeerde een jaarlijkse huuropbrengst van €7,6 miljoen

² Gebaseerd op de slotkoers van het aandeel van € 69,60 per 28 februari 2019

FINANCIELE AND OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Recordaantal nieuwe huurcontracten

- Recordaantal nieuwe en hernieuwde huurcontracten getekend voor € 38,7 miljoen, waarvan 572.000 m² nieuwe huurcontracten, goed voor € 32,6 miljoen geannualiseerde huurinkomsten en 117.000 m² hernieuwde huurcontracten, goed voor € 6,1 miljoen geannualiseerde huurinkomsten. De totale netto toename bedraagt € 21,3 miljoen rekening houdend met de verkoop van het gebouw van Mango¹.
- De getekende geannualiseerde huurinkomsten bedragen €104,1 miljoen² (voor een verhuurbaar oppervlak van 1,98 miljoen m²), een toename van 38% sinds december 2017 (exclusief Mango gebouw¹).

Solide ontwikkelingsactiviteit

- Dit jaar werden 21 projecten opgeleverd van in totaal 505.000 m² verhuurbaar oppervlakte, welke gelijk staat aan geannualiseerde huur van €26,6 miljoen.
- De ontwikkeling van 19 projecten zijn momenteel gaande van in totaal 322.000 m² aan verhuurbaar oppervlakte. Deze gebouwen in aanbouw vertegenwoordigen een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van €16,4 miljoen.
- Gedurende de eerste 2 maanden van 2019 werden al 2 projecten opgeleverd voor 45.000 m² verhuurbaar oppervlakte en daarnaast 9 nieuwe projecten opgestart voor 178.000 m² verhuurbaar oppervlakte.

Ontwikkelingslandbank blijft toenemen

- Aankoop van 1,7 miljoen m² aan nieuwe gronden en nog eens 1,6 miljoen m² grond zeker gesteld waarvoor vergunningen vereist zijn. Dit brengt de totale Ontwikkelingslandbank in onze portefeuille en contractueel vergrendeld tot 4,45 miljoen m² (een toename van 31% sinds december 2017), en biedt een potentieel van 1,98 miljoen m² aan verhuurbaar bruto vloeroppervlak (BVO).
- Verder hebben wij 1,1 miljoen m² aan grond onder optie met een BVO van 514.000 m².

Uitbreiding activiteiten naar Italië, Nederland, Oostenrijk en Portugal – VGP is nu actief in twaalf Europese landen

- Voortzetting West-Europese expansie met activiteiten uitgebreid tot 12 Europese landen na de opening van nieuwe kantoren in Antwerpen (België/Benelux-kantoor), Milaan (Italië), Wenen (Oostenrijk) en Porto (Portugal; sinds 2019) en de aankoop van onze eerste grondstukken in Nederland en Italië.
- In deze landen zullen ontwikkelingsactiviteiten aanvangen in 2019 of zijn inmiddels al gestart en gedeeltelijk verhuurd.

¹ Het Mango gebouw in Barcelona (Spanje) werd verkocht in 2018 en representeerde een geannualiseerde huuropbrengst van € 7,6 miljoen. De gerapporteerde geannualiseerde huurinkomsten voor december 2017 bedragen €82,8 miljoen, of €75,2 miljoen exclusief Mango

² Voor Joint Venture op 100%

- In Graz, Oostenrijk, kocht VGP, in een gecombineerde transactie een bestaand gebouw en ontwikkelingsgrond. Het gekochte gebouw van 18.000 m² is voor lange-termijn verhuurd aan een gerenommeerde toeleverancier van de automobiellindustrie. De ontwikkelingsgrond zal naar verwachting in de eerste helft van 2019 worden aangekocht en heeft een BVO van circa 46.000 m².

Implementatie van nieuwe organisatiestructuur en versterking van het team

- Nieuwe aanwervingen hebben het managementteam versterkt en een nieuwe matrix- en landenorganisatie is met succes uitgerold. Hiermee is de managementstructuur toegespitst op de uitgebreide organisatie en hebben wij een platform gecreëerd voor verdere groei.

Vermogen versterkt door succesvolle transactie met joint venture, obligatie-uitgifte en verkoop van Mango gebouw

- Met de joint venture VGP European Logistics is in 2018 één transactie van ca. €400 miljoen afgesloten, naar verwachting zal deze eind maart 2019 worden gevolgd door een transactie van >€190 miljoen, waardoor VGP opnieuw kan investeren in haar ontwikkelingspijplijn en de onderneming verder kan groeien.
- Onze obligatiefinanciering werd uitgebreid en gemiddelde looptijd van de obligatieportefeuille aanzienlijk verlengd na de uitgifte van een obligatielening van €190 miljoen in september 2018. De opbrengsten werden gedeeltelijk gebruikt voor herfinanciering van de obligatielening van €75 miljoen die in december 2018 verviel. Eind 2018 bedroeg de schuldgraad 34,6%, in lijn met de doelstelling om een maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% na te streven.
- “Mango Global Distribution Centre” in Barcelona, Spanje, is verkocht voor €150 miljoen.
- De netto kasontvangsten uit de financieringsactiviteiten in combinatie met de kasontvangsten uit de verkoop van het Mango gebouw heeft de kaspositie van de Groep en ons vermogen om te investeren in de toekomst van onze onderneming aanzienlijk versterkt.

Geavanceerde gesprekken met Allianz Real Estate over een nieuwe joint venture

- Gezamenlijke toezegging met Allianz Real Estate om de JV-structuur uit te breiden tot buiten de bestaande landen¹
- Besprekingen met Allianz RE zullen naar verwachting in de eerste helft van 2019 worden afgerond

BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Operationele parameters en resultaten	2018	2017	Wijziging (%)
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	104,1	82,8	25,7%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	151,1	127,7	18,3%
IFRS netto resultaat (€ mio)	121,1	96,0	26,1%
IFRS winst per aandeel (€ per aandeel)	6,52	5,17	26,1%
Dividend per aandeel (€ per aandeel)	2,20	1,90	15,8%

¹ Van de twaalf landen waar de groep momenteel actief is bestaat de joint venture momenteel uit Duitsland, Slowakije, Tsjechië en Hongarije

Portefeuille en balans	2018	2017	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief joint venture op 100% (€mio)	1.936	1.563	23,9%
Vastgoedportefeuille, inclusief joint venture bij aandeel (€mio)	1.355	1.206	12,4%
EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	30,94	27,06	14,3%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	29,25	25,09	16,6%
Netto financiële schuld (€mio)	419,3	436,6	(4,0)%
Schuldgraad ¹ (%)	34,6	42,3	-

CONFERENCE CALL VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal een conference call houden om 10:30 (CET) op 1 maart 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: 9976957

Een presentatie is beschikbaar op de website van VGP:

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

FINANCIËLE KALENDER

Jaarverslag 2018	9 april 2019
Eerste kwartaal 2019 trading update	10 mei 2019
Algemene vergadering van aandeelhouders	10 mei 2019
Dividend ex-datum	20 mei 2019
Betaalbaarstelling dividend	22 mei 2019
Halfjaarlijkse resultaten 2019	23 augustus 2019
Derde kwartaal 2019 trading update	22 november 2019

CONTACT DETAILS FOR INVESTORS AND MEDIA ENQUIRIES

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

ABOUT VGP

VGP 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 5,6 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, VGP heeft nu circa 180 medewerkers en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening en 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, €1,94 miljard en het bedrijf had een Net Asset Value of intrinsieke waarde (EPRA NAV) van €575 miljoen. VGP staat genoteerd op de beurs van Euronext Brussel en Prague Stock Exchange (ISIN: BE0003878957).

Voor verdere informatie: <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

In 2018 heeft VGP de sterke groei in alle markten waar de Groep actief is, voortgezet. De ontwikkelings- en verhuuractiviteiten blijven op recordniveau presteren.

Met VGP European Logistics (de 50/50 joint venture met Allianz Real Estate) is een vierde closing gemaakt, waarbij de Joint Venture 6 nieuwe parken van VGP heeft verworven, bestaande uit 13 logistieke gebouwen en nog eens 5 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die zijn ontwikkeld in parken die eerder aan de Joint Venture waren overgedragen. De 6 parken bevinden zich in Duitsland (3) en in Tsjechië (3). De 5 bijkomende gebouwen die door de Joint Venture werden aangekocht, bevinden zich in Duitsland (3 gebouwen), in Tsjechië (1 gebouw) en in Hongarije (1 gebouw).

Een nieuw hoofdkantoor werd geopend in Antwerpen, België, waar het commerciële en projectteam voor de Benelux is ondergebracht en er werden bijkomende nieuwe kantoren geopend in Milaan (Italië), Porto (Portugal) en Wenen (Oostenrijk). VGP is nu actief in 12 landen en heeft het team en de grondbank om een volledig gamma van verschillende oplossingen en diensten aan te bieden aan multinationale en lokale huurders. Met de realisatie van deze geografische uitbreiding heeft VGP zich ontplooid als een echte pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar, eigenaar en beheerder van hoogwaardige logistieke en lichte industriële gebouwen.

De getekende geannualiseerde huurinkomsten van €104,1 miljoen¹ per eind december 2018 vertegenwoordigen een totaal van 1.982.000 m² verhuurbare oppervlakte. Van deze totale oppervlakte behoort 635.000 m² tot de eigen portefeuille (648.000 m² per 31 december 2017) en 1.347.000 m² tot de joint venture VGP European Logistics (1.009.000 m² per 31 december 2017).

Gedurende het jaar 2018 heeft VGP in totaal 21 projecten opgeleverd, goed voor 505.000 m² verhuurbare oppervlakte, met 19 bijkomende projecten in aanbouw, goed voor 322.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte. In de eerste 2 maanden van 2019 werden al 2 projecten opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 45.000 m². Als gevolg van sterke vraag naar verhuurbare ruimte werden na afsluiting van het boekjaar al 9 nieuwe projecten opgestart, goed voor 178.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte. Deze projecten vertegenwoordigen een toekomstige huurinkomsten op jaarbasis van circa € 7,7 miljoen.

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2018 bedroeg € 98,6 miljoen (tegenover een netto waarderingsbate van € 94,6 miljoen per 31 december 2017).

De eigen vastgoedbeleggingsportefeuille bestaat uit 13 opgeleverde gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 288.000 m², terwijl de vastgoedportefeuille van de Joint Venture bestaat uit 68 opgeleverde gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 1.333.000 m².

De schuldgraad van de Groep is licht verbeterd tot 34,6% per 31 december 2018 (42,3% per 31 december 2017) ondanks het aantrekken van nieuwe schulden in de tweede helft van 2018.

¹ Inclusief VGP European Logistics (joint venture met Allianz Real Estate). Per 31 december 2018 stond de portefeuille van de joint venture op €70,9 miljoen (2017: €52,5 miljoen)

BEDRIJFSRESULTAAT

<i>(in duizenden €)</i>	2018	2017
Omzet¹	30.336	28.224
Bruto huuropbrengsten	16.627	17.046
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.123)	(1.941)
Netto huuropbrengsten	15.504	15.105
Joint venture management fee inkomsten	9.965	8.057
Onwikkelingswinsten op vastgoedbeleggingen	98.552	94.628
Administratieve kosten	(18.167)	(19.353)
Aandeel in bedrijfsresultaat van de joint venture	45.220	29.229
Bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	151.074	127.666
Netto financieel resultaat	(13.970)	(10.466)
Bedrijfsresultaat voor belastingen	137.104	117.200
Belastingen	(15.998)	(21.205)
Bedrijfsresultaat na belastingen	121.106	95.995

Netto huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten stegen met € 0,4 miljoen tot € 15,5 miljoen na oplevering van inkomsten-genererende gebouwen in 2018, gecompenseerd door de vierde closing met de Joint Venture in april 2018 en de verkoop van het Mango-gebouw in september 2018.

Inclusief het aandeel van VGP in de Joint Venture en rekening houdend met de netto huuropbrengsten op "doorkijkbasis" steeg de netto huur in totaal met € 10,8 miljoen, of 33% in vergelijking met 31 december 2017 (van € 32,6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017 tot € 43,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018) ².

Getekende geannualiseerde huurinkomsten

In 2018 zagen we een aanhoudende sterke groei van de leasingactiviteiten, waarbij de verhuuractiviteiten op recordniveau presteerden.

De toename van de vraag naar verhuurbare oppervlakte resulteerde in de ondertekening van nieuwe huurcontracten van in totaal ruim € 38,7 miljoen, waarvan € 32,6 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurcontracten (€ 7,9 miljoen namens VGP European Logistics) en € 6,1 miljoen (€ 5,4 miljoen namens VGP European Logistics) in verband met verlengingen van bestaande huurcontracten.

Gedurende het jaar werden leasecontracten voor een totaalbedrag van € 3,7 miljoen (€ 3,1 miljoen namens VGP European Logistics) beëindigd en de verkoop van het Mango-gebouw resulteerde in een daling van de gecommitteerde jaarcontracten met € 7,6 miljoen.

¹ De omzet bestaat uit de bruto huuropbrengsten, de doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en inkomsten uit projectontwikkeling.

² Zie ook *Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de verkorte geconsolideerde financiële staten* voor verdere details.

Netto zijn de getekende geannualiseerde huurcontracten per eind december 2018 gestegen tot € 104,1 miljoen¹ (ten opzichte van € 82,8 miljoen per 31 december 2017).

Duitsland was de belangrijkste aanjager van de groei van de getekende leasecontracten met € 13,0 miljoen aan nieuwe contracten die in de loop van het jaar zijn afgesloten (€ 5,2 miljoen namens VGP European Logistics). De overige landen presteerden ook goed met de ondertekening van nieuwe huurcontracten in Tsjechië voor € 9,1 miljoen (€ 2,6 miljoen namens VGP European Logistics), in Spanje voor € 3,7 miljoen (eigen portefeuille), in Roemenië voor € 1,4 miljoen (eigen portefeuille), in Letland voor € 1,9 miljoen (eigen portefeuille), in Hongarije voor € 1,5 miljoen (€ 0,1 miljoen namens VGP European Logistics), Oostenrijk voor € 1,1 miljoen (eigen portefeuille) en Nederland voor € 0,9 miljoen (eigen portefeuille).

Per 31 december 2018 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde eigen en joint venture portefeuille 7,8 jaar². De eigen portefeuille stond op 7,6 jaar³ en de joint venture stond op 7,8 jaar⁴. De gewogen gemiddelde looptijd bedroeg 10,2 jaar per 31 december 2017 en daalde voornamelijk door de desinvestering van het Mango-gebouw in 2018.

De voltooide vastgoedportefeuille van de Groep, inclusief de eigen portefeuille en de vastgoedportefeuille van Joint Venture, bereikte eind december 2018 een bezettingsgraad van 99,3% ten opzichte van 100,0% eind december 2017.

De getekende geannualiseerde huurcontracten van € 104,1 miljoen eind december 2018 vertegenwoordigen een totaal van 1.982.000 m² verhuurbare oppervlakte. Van deze totale ruimte behoort 635.000 m² tot de eigen portefeuille (648.000 m² per 31 december 2017) en 1.347.000 m² tot de joint venture VGP European Logistics (1.009.000 m² per 31 december 2017).

Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2018 bedraagt € 98,6 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 94,6 miljoen per einde december 2017.

De lage kapitalisatierentevoeten bleven aanhouden tijdens het jaar.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsland, maar inclusief de projecten in aanbouw voor rekening van de Joint Venture, werd op 31 december 2018 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 6,29% (vergeleken met 6,00% per 31 december 2017) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte.

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

¹ Inclusief VGP European Logistics (joint venture met Allianz Real Estate). Per 31 december 2018 stonden de getekende geannualiseerde huuropbrengsten voor VGP European Logistics op € 70,9 miljoen vergeleken met € 52,5 miljoen per 31 dec 2017

² De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzegmogelijkheid 7,2 jaar per 31 dec 2018

³ De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzegmogelijkheid 7,0 jaar per 31 dec 2018

⁴ De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzegmogelijkheid 7,2 jaar per 31 dec 2018

Inkomsten uit de Joint Venture

De inkomsten uit de diensten geleverd aan de joint venture stegen met € 2,0 miljoen tot € 10,0 miljoen. De stijging was voornamelijk het gevolg van de groei van de Joint Venture portefeuille en de ontwikkelingsactiviteiten die in opdracht van de Joint Venture zijn ondernomen.

De inkomsten uit vastgoed- en facility management fees stegen van € 4,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017 tot € 6,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018. De inkomsten uit ontwikkelingsvergoedingen die tijdens de periode werden gegenereerd, bedroegen € 3,3 miljoen, vergeleken met € 3,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017.

Aandeel in het resultaat van de joint venture

Het aandeel van VGP in de winst van de Joint Venture over de periode steeg met € 16,0 miljoen van € 29,2 miljoen over de periode eindigend op 31 december 2017 naar € 45,2 miljoen over de periode eindigend op 31 december 2018, als gevolg van de toegenomen inkomsten-genererende activa van de Joint Venture portefeuille en de inkrimping van de kapitalisatierentevoet op de vastgoedbeleggingen.

Het aandeel van de netto huuropbrengsten steeg tot € 27,9 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018 in vergelijking met € 17,5 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017. 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 december 2018 had de Joint Venture (100% aandeel) € 70,9 miljoen aan gecontracteerde huurcontracten op jaarbasis, wat neerkomt op 1.347.000 m² verhuurbare oppervlakte tegenover € 52,5 miljoen aan getekende geannualiseerde huurcontracten voor 1.010.000 m² per december 2017.

Het aandeel in de netto waarderingswinsten op vastgoedbeleggingen steeg tot € 39,9 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018 (vergeleken met € 24,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017). De portefeuille van VGP European Logistics, met uitzondering van de ontwikkelingsgronden en de gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de Joint Venture, werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,31% per 31 december 2018 (vergeleken met 5,68% per 31 december 2017), wat de verdere contractie van de marktkapitalisatierentevoeten in 2018 weerspiegelt. 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 31 december 2018 steeg van € 5,5 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017 tot € 12,4 miljoen. Voor de periode eindigend op 31 december 2018 bedroeg het aandeel van de financiële opbrengsten € 0,3 miljoen (€ 0,8 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017). De financiële opbrengsten per 31 december 2017 omvatten een niet-gerealiseerde winst van € 0,7 miljoen op rentederivaten. (€ 2,7 miljoen ongerealiseerd verlies per 31 december 2018). De financiële kosten per aandeel stegen van € 6,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017 tot € 12,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018 en omvatten € 3,4 miljoen rente op de aandeelhoudersschuld (€ 1,4 miljoen per 31 december 2017), € 5,8 miljoen rente op financiële schuld (€ 5,1 miljoen per 31 december 2017), € 2,7 miljoen ongerealiseerde verliezen op rentederivaten (€ 0,1 miljoen per 31 december 2017), € 1,6 miljoen andere financiële kosten (€ 1,0 miljoen per 31 december 2017), voornamelijk in verband met de afschrijving van geactiveerde financieringskosten op

bankleningen en een positieve impact van €0,8 miljoen (€1,3 miljoen per 31 december 2017) in verband met geactiveerde rente.

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode bedroegen € 18,2 miljoen in vergelijking met € 19,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017, als gevolg van de stopzetting per 1 januari 2018 van de tussentijdse overeenkomst van variabele vergoeding van Little Rock SA, gedeeltelijk gecompenseerd door de verdere groei van het VGP-team ter ondersteuning van de groei van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep gecombineerd met de geografische expansie. Op 31 december 2018 telde het VGP-team meer dan 180 werknemers, actief in 12 verschillende landen.

Netto financiële kosten

Voor de periode eindigend op 31 december 2018 bedroegen de financiële opbrengsten € 6,1 miljoen (€ 9,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017) en omvatten ze € 5,7 miljoen rentebaten op leningen toegekend aan VGP European Logistics (€ 5,3 miljoen per 31 december 2017), € 39 duizend ongerealiseerde winst op rentederivaten (€ 3,5 miljoen per 31 december 2017) en € 0,3 miljoen netto wisselkoerswinsten (vergeleken met € 0,6 miljoen winst per 31 december 2017).

De gerapporteerde financiële kosten per 31 december 2018 van € 20,1 miljoen (€ 20,2 miljoen per 31 december 2017) bestaan voornamelijk uit € 20,1 miljoen kosten in verband met de financiële schuld (€ 19,3 miljoen per 31 december 2017), € 1,5 miljoen ongerealiseerd verlies op rentederivaten (ten opzichte van € 2,2 miljoen per 31 december 2017), €1,6 miljoen andere financiële kosten (€1,6 miljoen per 31 december 2017) en een positief effect in verband met gekapitaliseerde-rente van €3,2 miljoen (€3,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2017).

Als gevolg hiervan bedroegen de netto financiële kosten € 14,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018 in vergelijking met € 10,5 miljoen eind december 2017.

De aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics bedroegen € 143,3 miljoen per 31 december 2018 (tegenover € 149,9 miljoen per 31 december 2017) waarvan € 101,9 miljoen (€ 137,1 miljoen per 31 december 2017) betrekking had op de financiering van gebouwen in aanbouw en ontwikkeling van terreinen in eigendom van de joint venture.

ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

De ontwikkelingsactiviteiten in 2018 kunnen als volgt worden samengevat:

Opgeleverde projecten

In de loop van het jaar werden 21 projecten opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 505.000 m², wat neerkomt op € 26,6 miljoen aan getekende huurcontracten op jaarbasis (€ 9,6 miljoen voor eigen rekening van VGP en € 17,0 miljoen voor de Joint Venture).

Voor eigen rekening heeft VGP 8 gebouwen van in totaal 197.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak opgeleverd:

- Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Göttingen van 43.000 m², 2 gebouwen in VGP Park Wustermark van respectievelijk 13.000 m² en 6.000 m², 1 gebouw in VGP Park Dresden van 20.000 m²;
- Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Chomutov van 36.000 m²;
- Letland: 1 gebouw in VGP Park Kekava van 36.000 m²;
- Spanje: 1 gebouw in VGP Park San Fernando de Henares van 23.000 m²;
- Roemenië: 1 gebouw in VGP Park Timisoara van 21.000 m²;

Voor VGP European Logistics zijn 13 gebouwen opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 308.000 m²:

- Tsjechië: 2 gebouwen in VGP Park Hradek nad Nisou van respectievelijk 15.000 m² en 11.000 m², 2 gebouwen in VGP Park Usti en Labem van elk 6.000 m², 1 gebouw in VGP Park Olomouc van 11.000 m², 1 gebouw in VGP Park Jenec van 12.000 m² en 1 gebouw in VGP Park Cesky Ujezd van 13.000 m²;
- Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Hamburg van 13.000 m², 2 gebouwen in VGP Park Wetzlar van elk 19.000 m², 2 gebouwen in VGP Park Berlin van respectievelijk 10.000 m² en 26.000 m² en 1 gebouw in VGP Park Frankenthal van 147.000 m².

Projecten in aanbouw

Eind december 2018 had VGP 19 gebouwen in aanbouw voor een totale toekomstige verhuurbare oppervlakte van 322.000 m². De nieuwe gebouwen in aanbouw, die al voor 65% voorverhuurd zijn, vertegenwoordigen €16,4 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis wanneer ze opgeleverd en verhuurd zijn.

Voor eigen rekening had VGP 15 gebouwen in aanbouw met een totale verhuurbare oppervlakte van 285.000 m², wat neerkomt op € 14,5 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis:

- Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Göttingen, 1 gebouw in VGP Park Halle, 2 gebouwen in VGP Park Wustermark en 1 gebouw in VGP Park Bischofsheim;
- Spanje: 3 gebouwen in VGP Park San Fernando de Henares en 1 gebouw in VGP Park Mango;
- Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Chomutov en 1 gebouw in VGP Park Olomouc;
- Roemenië: 1 gebouw in VGP Park Timisoara en 1 gebouw in VGP Park Sibiu;
- Letland: 1 gebouw in VGP Park Kekava.

In opdracht van de joint venture bouwt VGP 4 nieuwe gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 49.000 m², wat neerkomt op €1,9 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis:

- Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Jenec;
- Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Leipzig;
- Slowakije: 1 gebouw in VGP Park Malacky.

Ontwikkelingslandbank

In de loop van het jaar is VGP doorgedaan met de aankoop van nieuwe percelen grond ter ondersteuning van de toekomstige ontwikkelingspijplijn. In 2018 verwierf VGP 1.689.000 m² grond met een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 781.000 m². Van deze percelen is 444.000 m² (26%) gelegen in Duitsland, 333.000 m² in Roemenië (20%), 267.000 m² (16%) in Nederland 223.000 m² (13%) in Tsjechië, 189.000 m² (11%) in Spanje, 146.000 m² (9%) in Hongarije en de resterende percelen bevinden zich in Italië en Oostenrijk.

Op 31 december 2018 had VGP nog eens 1,6 miljoen m² aan grondstukken zeker gesteld die naar verwachting in de komende 6-12 maanden zullen worden aangekocht, afhankelijk van het verkrijgen van de nodige vergunningen. Dit brengt de totale eigen en zeker gestelde grondbank op 4,45 miljoen m², wat neerkomt op een resterend ontwikkelingspotentieel van 2,0 miljoen m², waarvan 540.000 m² in Duitsland, 592.000 m² in Tsjechië, 202.000 m² in Spanje, 203.000 m² in Nederland, 194.000 m² in Roemenië, 98.000 m² in Slowakije en 83.000 m² in Hongarije, 23.000 m² in Italië en 46.000 m² in Oostenrijk. In het bovenstaande is de resterende 149.000 m² ontwikkelingsgrond van de Joint Venture opgenomen met een ontwikkelingspotentieel van circa 59.000 m² nieuwe verhuurbare oppervlakte.

Naast de eigen en zeker gestelde grondbank heeft VGP niet-bindende overeenkomsten getekend en worden momenteel op exclusieve basis “due diligence”-onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke acquisities van in totaal circa 1.100.000 m² nieuwe grondpercelen in Italië, Spanje, Duitsland, Nederland, Hongarije en Tsjechië. VGP verwacht dat een aanzienlijk aantal van deze percelen de komende 6 - 12 maanden contractueel worden zeker gesteld.

GROEP ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

Het saldo van de Groep activa aangehouden voor verkoop daalde van € 442,0 miljoen per 31 december 2017 naar € 275,0 miljoen per 31 december 2018. De netto daling is voornamelijk het gevolg van de vierde closing met de joint venture VGP European Logistics eind april 2018.

Het saldo per 31 december 2018 heeft betrekking op de activa in aanbouw en ontwikkeling van terreinen (tegen reële waarde) die door VGP in opdracht van VGP European Logistics worden/zullen worden ontwikkeld en omvatte gereclassificeerde activa van de vastgoedbeleggingen van VGP voor een bedrag van € 120,4 miljoen, die zijn bestemd voor de vijfde closing met VGP European Logistic joint venture die naar verwachting in maart 2019 zal plaatsvinden.

Onder de joint venture overeenkomst heeft VGP European Logistics een exclusief voorkeursrecht met betrekking tot de verwerving van de door VGP ontwikkelde inkomsten-genererende activa in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. De ontwikkelingspijplijn die als onderdeel van de verschillende transacties tussen Joint Venture en VGP naar de Joint Venture wordt overgedragen, wordt op eigen risico ontwikkeld en vervolgens door de Joint Venture verworven en betaald onder voorbehoud van vooraf overeengekomen opleverings- en leaseparameters. De reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP in opdracht van VGP European Logistics worden ontwikkeld bedroeg per 31 december 2018 € 154,5 miljoen (ten opzichte van € 194,9 miljoen per 31 december 2017).

FINANCIERING

Onze obligatiefinanciering werd uitgebreid en gemiddelde looptijd van de obligatieportefeuille aanzienlijk verlengd na de uitgifte van een obligatielening van €190 miljoen in september 2018. De obligatie heeft een vaste rente van 3,5% en vervalt op 19 maart 2026. De opbrengst werd gedeeltelijk gebruikt voor de herfinanciering van de vervallende obligatielening van € 75 miljoen dec-18 (met een coupon van 5,1%), waarbij het resterende saldo werd gebruikt voor de aankoop van percelen ontwikkelingsgrond in de bestaande en nieuwe markten, te weten Nederland, Italië, Oostenrijk en Portugal, en voor de verdere financiering van de ontwikkeling van nieuwe projecten.

De financiële schuld steeg van € 471 miljoen per 31 december 2017 naar € 587 miljoen per 31 december 2018, waarvan € 15 miljoen aan uitstaande bankschulden.

De schuldgraad¹ van de Groep daalde van 42,3% per 31 december 2017 naar 34,6% per 31 december 2018. De schuldgraad blijft ruimschoots binnen de doelstelling van de onderneming om een maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% na te streven.

DIVIDEND

Gezien de succesvolle en duurzame evolutie van de resultaten van de Groep, heeft de Raad van Bestuur van VGP besloten aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor te stellen om een bruto dividend uit te keren van €40,9 miljoen, wat overeenkomt met €2,20 per aandeel voor het jaar 2018, tegenover €1,90 per aandeel uitgegeven over het jaar 2017.

OUTLOOK 2019

Op basis van de positieve trend in de vraag naar verhuurbaar vloeroppervlak die VGP in 2018 heeft gezien, verwacht VGP de huurinkomsten en vastgoedportefeuille verder uit te breiden door de oplevering en ingebruikname van meer nieuwe gebouwen in 2019. De ontwikkelingsactiviteiten worden in 2019 verder uitgebreid, ondersteund door een solide vraag van potentiële huurders, e-commerce en door het hefboomeffect van de geografische expansie van VGP, waardoor VGP zowel pan-Europese als lokale oplossingen kan bieden aan een breed scala aan potentiële multinationale en lokale klanten.

Deze ontwikkelingsactiviteiten worden ondersteund door de huidige eigen en zeker gestelde grondbank op toplocaties verspreid over Europa. Dit biedt een solide basis voor het ondersteunen en stimuleren van de ontwikkelingsactiviteiten in het aankomende jaar.

Wij verwachten dat de joint venture VGP European Logistics eind maart 2019 voor meer dan €190 miljoen de vijfde closing zal zien.

Tot slot hebben we een gezamenlijke toezegging met Allianz Real Estate om onze JV-structuur uit te breiden buiten de bestaande landen. Deze vergevorderde besprekingen over de oprichting van een nieuwe joint venture zullen naar verwachting in de eerste helft van 2019 worden afgerond, waardoor extra financiële middelen beschikbaar komen om de ontwikkelingsactiviteiten van VGP te ondersteunen.

¹ Geconsolideerde schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	Toelichting	2018	2017
Omzet ¹	5	30.336	28.224
Bruto huuropbrengsten	5	16.627	17.046
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	6	(1.123)	(1.941)
Netto huurresultaat		15.504	15.105
Joint venture management fee inkomsten	5	9.965	8.057
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	7	98.552	94.628
Administratieve kosten	8	(18.167)	(19.353)
Aandeel in het resultaat van joint venture	9	45.220	29.229
Operationele winst / (verlies)		151.074	127.666
Financiële opbrengsten	10	6.101	9.730
Financiële kosten	10	(20.071)	(20.196)
Financieel resultaat		(13.970)	(10.466)
Winst voor belastingen		137.104	117.200
Belastingen	11	(15.998)	(21.205)
Winst van het boekjaar		121.106	95.995
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV	12	121.106	95.995
Minderheidsbelangen		-	-
Resultaat per aandeel	Toelichting	2018	2017
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) - basis	12	6,52	5,17
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) - verwaterd	12	6,52	5,17

¹ De omzet bestaat uit de bruto huuropbrengsten, de doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en inkomsten uit projectontwikkeling.

2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

OVERZICHT VAN VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	2018	2017
Nettoresultaat	121.106	95.995
<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	121.106	95.995
Toerekenbaar aan:		
de aandeelhouders van VGP NV	121.106	95.995
Minderheidsbelangen	-	-

3. GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

ACTIVA (in duizend €)	TOELICHTING	2018	2017
Immateriële activa		41	36
Vastgoedbeleggingen	13	468.513	392.291
Andere materiële vaste activa		742	507
Financiële vaste activa		-	322
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	241.427	143.312
Andere langlopende vorderingen	9	41.461	12.757
Uitgestelde belastingvorderingen	11	785	32
Totaal vaste activa		752.969	549.257
Handels- en andere vorderingen	14	23.064	11.074
Geldmiddelen en kasequivalenten	15	161.446	30.269
Groep activa aangehouden voor verkoop	20	274.939	441.953
Totaal vlottende activa		459.449	483.296
TOTAAL ACTIVA		1.212.418	1.032.553

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (In duizend €)	TOELICHTING	2018	2017
Kapitaal	16	62.251	62.251
Overgedragen resultaten		481.147	403.910
Overige reserves		69	69
Eigen vermogen		543.467	466.230
Langlopende financiële schulden	17	564.375	390.067
Andere langlopende financiële verplichtingen		60	1.966
Andere langlopende verplichtingen	18	1.215	1.680
Uitgestelde belastingverplichtingen	11	16.692	11.750
Totaal langlopende verplichtingen		582.342	405.463
Kortlopende financiële schulden	17	22.479	81.358
Handels- en andere kortlopende schulden	19	38.769	38.379
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	20	25.361	41.123
Totaal kortlopende verplichtingen		86.609	160.860
Totaal verplichtingen		668.951	566.323
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1,212,418	1,032,553

4. CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

For the period ended 31 December 2018

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizend €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaalreserve (zie toelichting 16)	IFRS aandelen kapitaal	Reserves	Uitgiftepremie	Andre eigen vermogen	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2017	112,737	(50,486)	62,251	327,985	69	-	390,305
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	95,995	-	-	95,995
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	95,995	-	-	95,995
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal aan aandeelhouders	(20,070)	20,070	-	(20,070)	-	-	(20,070)
Saldo per 31 december 2017	92,667	(30,416)	62,251	403,910	69	-	466,230
Saldo per 1 januari 2018	92,667	(30,416)	62,251	403,910	69	-	466,230
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-	0
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	121,106	-	-	121,106
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	0
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	121,106	-	-	121,106
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	(35,308)	-	-	(35,308)
Uitkering kapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-	-
Correctie voor wederzijdse belangen via geassocieerde deelnemingen ¹	-	-	-	(8,561)	-	-	(8,561)
Saldo per 31 december 2018	92,667	(30,416)	62,251	481,147	69	0	543,467

¹ De correctie voor het wederzijdse belang heeft betrekking op de eliminatie van de proportionele eigenvermogenscomponent van de aandelen VGP NV gehouden door VGP Misv Comm. VA. VGP NV heeft een additioneel belang van 36% in VGP Misv Comm. VA in de loop van 2018 aangekocht.

5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	Toelichting	2018	2017
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>	21		
Resultaat vóór belastingen		137.104	117.200
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		180	216
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	7	(64.156)	(90.272)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen en vastgoed beleggingen	7	(34.396)	(4.356)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		1.161	(4.011)
Rente(opbrengsten)		(5.738)	(5.619)
Rentekosten		18.546	20.096
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	(45.220)	(29.229)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen		7.481	4.025
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(24.556)	(7.308)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		(10.939)	17.113
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(28.013)	13.830
Renteopbrengsten		35	393
Rente(kosten)		(22.011)	(20.247)
Betaalde winstbelastingen		(1.046)	(762)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(51.035)	(6.786)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	21		
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere		41	8
Verkoop van dochterondernemingen en investerings activa		438.364	155.715
Investment property and investment property under construction		(263.339)	(168.379)
Inkomsten uit / (investering in) joint venture en geassocieerde ondernemingen		0	1.000
Leningen aan Joint Venture en geassocieerde ondernemingen		(78.094)	(89.819)
Terugbetalingen van leningen door Joint Venture en geassocieerde ondernemingen		7.752	11.200
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		104.724	(90.274)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	21		
Terugbetaling hybride effecten		(35.308)	-
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen /(terugbetaling kapitaal)		0	(20.070)
Opname van leningen	17	188.357	157.444
Terugbetalingen van leningen	17	(75.750)	(79.749)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		77.299	57.625
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		130.988	(39.434)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		30.269	71.595
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(251)	426
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		440	(2.318)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		161.446	30.269

TOELICHTING BIJ DE VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN

1. BASIS VAN VOORBEREIDING

De financiële informatie in deze aankondiging is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening die is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De financiële informatie is in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals uiteengezet in de jaarrekening 2018.

Hoewel de financiële informatie in deze verkorte jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de opname- en waarderingscriteria van IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie, bevat deze aankondiging zelf onvoldoende informatie om te voldoen aan IFRS. De Vennootschap verwacht tegen april 2019 een volledige jaarrekening te publiceren die voldoet aan IFRS.

2. 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 de segmentatie verslaggeving binnen VGP is allereerst per activiteit en ten tweede per geografische regio.

2.1 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 jaarrekeningen per 31 december 2018 en 2017.

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 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 activiteit-segmenten

In duizend €	2018	2017
Verhuur/investering EBITDA	42.351	32.867
Vastgoedontwikkeling EBITDA	46.427	57.047
Vastgoed- en activabeheer EBITDA	6.848	5.825
Totaal EBITDA	95.626	95.740

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2018			
	Investering	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	16.627	-	-	16.627
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(112)	(1.011)	-	(1.123)
Netto huuropbrengsten	16.515	(1.011)	-	15.504
Joint Venture management fee inkomsten	-	-	9,965	9.965
Ontwikkelingswinsten op ontwikkelingsvastgoed bestemd voor de Joint Venture	-	61.248	-	61.248
Administratieve kosten	(1.021)	(13.810)	(3,117)	(17.948)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de Joint Venture na belastingen ¹	26.857	-	-	26.857
EBITDA	42.351	46.427	6,848	95.626
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(27)	(126)	(66)	(219)
Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	42.324	46.301	6,782	95.407
Netto financieel resultaat – Eigen portefeuille				(15.553)
Netto financieel resultaat - joint venture en geassocieerde ondernemingen				(9.677)
Bedrijfsresultaat voor belastingen				70.177
Belastingen – Eigen				(1.046)
Belastingen - joint venture en geassocieerde ondernemingen				(697)
Recurrent netto-opbrengst				68.434
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²				37.304
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – joint venture en geassocieerde ondernemingen				39.938
Netto meer- / (min)waarde op rente- en andere derivaten - Eigen				1.583
Netto meer- / (min)waarde op rente- en andere derivaten – joint venture en geassocieerde ondernemingen				(2.706)
Uitgestelde belastingen – Eigen				(14.952)
Uitgestelde belastingen – joint venture en geassocieerde ondernemingen				(8.496)
Winst van het boekjaar				121.106

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint venture (aandeel) bestaan voor € 39,9 miljoen uit netto waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen, voor € 2,7 miljoen uit netto reële waarde winsten/(verliezen) op rentederivaten en voor € 8,5 miljoen uit uitgestelde belastingen met betrekking tot deze aanpassingen.

² Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de JV-perimeter, d.w.z. alle landen behalve Duitsland, Tsjecho, Slowakije en

Hongarije.

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2017			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	17.046	-	-	17.046
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(194)	(1.748)	-	(1.942)
Netto huuropbrengsten	16.852	(1.748)	-	15.104
Joint Venture management fee inkomsten	-	-	8,057	8.057
Ontwikkelingswinsten op ontwikkelingsvastgoed bestemd voor de Joint Venture	-	75.053	-	75.053
Administratieve kosten	(647)	(16.258)	(2,232)	(19.137)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de Joint Venture na belastingen ¹	16.663	-	-	16.663
EBITDA	32.867	57.047	5,825	95.740
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(23)	(124)	(69)	(216)
Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	32.844	56.923	5,756	95.524
Netto financieel resultaat – Eigen portefeuille				(13.912)
Netto financieel resultaat - joint venture en geassocieerde ondernemingen				(6.169)
Bedrijfsresultaat voor belastingen				75.442
Belastingen – Eigen				(762)
Belastingen - joint venture en geassocieerde ondernemingen				(218)
Recurrent netto-opbrengst				74.463
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²				19.575
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – joint venture en geassocieerde ondernemingen				24.427
Netto meer- / (min)waarde op rente- en andere derivaten - Eigen				3.447
Netto meer- / (min)waarde op rente- en andere derivaten – joint venture en geassocieerde ondernemingen				669
Uitgestelde belastingen – Eigen				(20.443)
Uitgestelde belastingen – joint venture en geassocieerde ondernemingen				(6.142)
Winst van het boekjaar				95.995

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint venture (aandeel) bestaan voor € 24.4 miljoen uit netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, voor € 0,7 miljoen uit netto reële waardewinsten/(-verliezen) op rentederivaten en voor € 6.1 miljoen uit uitgestelde belastingen met betrekking tot deze aanpassingen.

² Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de JV-perimeter, d.w.z. alle landen behalve Duitsland, Tsjecho, Slowakije en Hongarije.

2.2 Geografische markten

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.

31 december 2018							
<i>In duizend €</i>	Bruto-huur opbrengsten ¹	Netto-huur opbrengsten ¹	Aandeel in het bedrijfs-EBITDA van de JV	Operationele EBITDA (incl aandeel JV)	Vastgoed Beleggingen Eigen	Vastgoed Beleggingen JV volgens aandeel	Investerings ²
West Europa							
Duitsland	22.743	19.110	17.543	53.660	298.712	441.420	172.258
Spanje	6.536	5.273	-	4.044	143.502	-	44.965
Oostenrijk	95	106	-	30	19.840	-	19.756
Nederland	-	-	-	(206)	34.147	-	33.884
Italië	-	-	-	(319)	3.842	-	3.842
	29.374	24.489	17.543	57.209	500.044	441.420	274.705
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	9.779	10.117	6.175	34.705	116.203	132.102	40.018
Slowakije	1.859	1.715	1.692	2.184	12.505	22.605	339
Hongarije	2.271	2.206	1.872	998	5.522	28.154	2.930
Roemenië	3.687	3.367	-	3.221	63.291	-	15.614
	17.596	17.405	9.739	41.108	197.521	182.860	58.901
Baltische landen							
Letland	460	258	-	100	33.120	-	19.078
Andere ³	-	1.265	(425)	(2.791)	-	-	-
Total	47.430	43.417	26.857	95.626	730.685	624.281	352.684

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 € 274,6 miljoen en voor de Joint Venture portfolio € 78,1 miljoen.

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

31 december 2017							
In duizend €	Bruto-huur opbrengsten ¹	Netto-huur opbrengsten ¹	Aandeel in bedrijfs-EBITDA van de JV	Operationele EBITDA (incl aandeel JV)	Vastgoed beleggingen Eigen	Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel	Investerings ²
West Europa							
Duitsland	13.835	10.589	10.594	51.237	375.367	263.215	175.475
Spanje	7.500	5.046	-	3.933	209.976	-	5.546
	21.335	15.635	10.594	55.170	585.343	263.215	181.021
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	6.405	6.605	3.500	37.254	156.688	75.416	58.703
Slowakije	1.631	1.499	1.459	1.928	11.262	21.722	902
Hongarije	1.735	1.731	1.510	2.752	9.101	22.725	5.620
Roemenië	3.058	2.716	-	2.685	45.660	-	5.365
	12.829	12.551	6.469	44.619	222.711	119.863	70.590
Baltische landen							
Estland	2.210	2.167	-	2.154	-	-	3.894
Letland	-	(79)	-	(220)	14.535	-	5.463
	2.210	2.088	-	1.934	14.535	-	9.357
Andere ³	-	2.364	(400)	(5.983)	-	-	-
Totaal	36.374	32.638	16.663	95.740	822.589	383.078	260.968

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 € 171,1 miljoen en voor de Joint Venture portfolio € 89,8 miljoen.

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

3. OMZET

In duizend €	2018	2017
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	14.164	16.759
Huurindexering en kortingen	2.463	287
Totaal bruto huuropbrengsten	16.627	17.046
Joint Venture management fee inkomsten		
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	6.681	4.400
Inkomsten uit projectontwikkeling	3.284	3.657
Doorgerekende huurlasten	3.744	3.121
Totale omzet	30.336	28.224

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 2018. Daarnaast omvatten de huuropbrengsten van 2018 € 3,2 miljoen aan huur voor de periode van 1 januari 2018 tot 30 april 2018 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de vierde afsluiting eind april 2018 (in vergelijking met € 1,7 miljoen huur voor de periode van 1 januari 2017 tot 31 mei 2017 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de derde afsluiting eind mei 2017). Op 26 september 2018 werd de verkoop van het Mango-gebouw in Barcelona (Spanje) afgerond. De huuropbrengsten van het Mango-gebouw voor de periode tot 26 september 2018 bedroegen € 5,6 miljoen.

Eind december 2018 had de Groep (inclusief de Joint Venture) gecommiteerde huurcontracten van € 104,1 miljoen op jaarbasis afgesloten, tegenover € 82,8 miljoen op 31 december 2017.

De verdeling van de toekomstige huurinkomsten op jaarbasis voor de eigen portefeuille is als volgt:

In duizend €	2018	2017
Minder dan één jaar	33.092	29.983
Tussen één en vijf jaar	118.267	109.260
Meer dan vijf jaar	100.175	274.630
Totaal	251.534	413.873

Doorgerekende huurlasten zijn opbrengsten uit hoofde van servicekosten te ontvangen van huurders voor energie, onderhoud, schoonmaak, beveiliging, afvalbeheer en gebruik van infrastructuur die betrekking hebben op de aan de Groep in rekening gebrachte servicekosten.

4. EXPLOITATIEKOSTEN VAN DE GEBOUWEN

In duizend €	2018	2017
Reparaties en onderhoud	(334)	(306)
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	(201)	(286)
Makelaars	(1.067)	(417)
Overige baten / (lasten), na aftrek van doorberekende huurlasten	479	(933)
Totaal	(1.123)	(1.942)

De overige baten / (lasten) laten een nettokostenbalans zien van € 0,3 miljoen (2017: € 1,6 miljoen) en worden gepresenteerd na aftrek van baten uit doorberekende huurlasten van € 0,8 miljoen (2017: € 0,7 miljoen).

5. NETTO MEER-/ (MIN) WAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2018	2017
Niet-gerealiseerde waarderingsresultaten op vastgoedbeleggingen	25.964	65.343
Niet-gerealiseerde waarderingswinsten/(-verliezen) op de verkoop van groep activa aangehouden voor verkoop	38.192	24.929
Gerealiseerde waarderingsresultaten op de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	34.396	4.356
Total	98.552	94.628

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Venture, wordt door de waarderingsdeskundige per 31 december 2018 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 6,29% (ten opzichte van 6,00% per 31 december 2017) toegepast op de contractuele huurprijzen vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze marktrente zou aanleiding geven tot een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 9,0 miljoen.

6. INVESTERING IN JOINT VENTURE

6.1 Winst na belasting van de joint venture

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 VGPNV aangehouden wordt in de dochterondernemingen van de Joint Venture die activa in Duitsland bezitten.

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	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%	2018
Bruto huuropbrengsten	57.746	37.847	1.930	28.873	30.803
Operationele kosten verbonden aan vastgoed					
- onderliggende operationele kosten	(905)	(704)	(36)	(452)	(488)
- vastgoed management fees	(4.495)	(3.029)	(154)	(2.247)	(2.402)
Netto huurresultaat	52.346	34.114	1.740	26.173	27.913
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	74.475	52.960	2.701	37.238	39.938
Administratieve kosten	(2.038)	(730)	(37)	(1.019)	(1.056)
Operationele winst / (verlies)	124.784	86.344	4.404	62.392	66.795
Netto financieel resultaat	(23.537)	(12.031)	(614)	(11.769)	(12.382)
Belastingen	(17.233)	(11.319)	(577)	(8.616)	(9.194)
Winst van het boekjaar	84.014	62.994	3.213	42.007	45.220

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	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%	2017
Bruto huuropbrengsten	36.328	22.831	1.164	18.164	19.328
Operationele kosten verbonden aan vastgoed					
- onderliggende operationele kosten	(534)	(170)	(9)	(267)	(276)
- vastgoed management fees	(2.853)	(1.811)	(92)	(1.426)	(1.519)
Netto huurresultaat	32.941	20.850	1.063	16.470	17.534
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	45.049	37.299	1.902	22.524	24.427
Administratieve kosten	(1.672)	(690)	(35)	(836)	(871)
Operationele winst / (verlies)	76.318	57.459	2.930	38.159	41.089
Netto financieel resultaat	(10.218)	(7.675)	(391)	(5.109)	(5.500)
Belastingen	(11.942)	(7.635)	(389)	(5.971)	(6.360)
Winst van het boekjaar	54.158	42.149	2.150	27.079	29.229

6.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot joint venture

BALANS <i>(in duizend €)</i>	VGP European Logistics JV at 100%	VGP European Logistics Duitse Vastgoed- ondernemingen at 100 %	VGP European Logistics Duitse Vastgoed- ondernemingen at 5.1%	VGP European Logistics JV at 50%	2018
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 vermogen	449.975	322.321	16.439	224,988	241,427

BALANS <i>(in duizend €)</i>	VGP European Logistics JV at 100%	VGP European Logistics Duitse Vastgoed- ondernemingen at 100 %	VGP European Logistics Duitse Vastgoed- ondernemingen at 5.1%	VGP European Logistics JV at 50%	2017
Vastgoedbeleggingen	715.067	500.887	25.544	357.534	383.078
Andere activa	269	-	-	135	135
Totaal vaste activa	715.336	500.887	25.544	357.669	383.213
Handels- en andere vorderingen	11.843	10.596	540	5.922	6.462
Geldmiddelen en kasequivalenten	22.151	15.338	782	11.076	11.858
Totaal vlottende activa	33.994	25.934	1.322	16.998	18.320
Totaal activa	749.330	526.821	26.866	374.667	401.533
Langlopende financiële schulden	389.692	276.954	14.125	194.846	208.971
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	3.544	1.981	101	1.773	1.874
Uitgestelde belastingverplichtingen	53.752	36.536	1.863	26.876	28.739
Totaal langlopende verplichtingen	446.988	315.471	16.089	223.495	239.584
Kortlopende financiële schulden	10.651	7.887	402	5.326	5.728
Handels- en andere kortlopende schulden	23.852	19.265	983	11.926	12.909
Totaal kortlopende verplichtingen	34.503	27.152	1.385	17.252	18.637
Totaal verplichtingen	481.491	342.623	17.474	240.747	258.221
Netto vermogen	267.839	184.198	9.392	133.920	143.312

Eind april 2018 werd de vierde transactie met VGP European Logistics afgesloten met de aankoop van 6 nieuwe parken van VGP, bestaande uit 13 logistieke gebouwen en nog eens 5 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die zijn ontwikkeld in parken die eerder aan de Joint Venture waren overgedragen. De 6 parken bevinden zich in Duitsland (3) en in Tsjechië (3). De bijkomende 5 gebouwen die door de Joint Venture worden aangekocht, bevinden zich in Duitsland (3 gebouwen), in Tsjechië (1 gebouw) en in Hongarije (1 gebouw).

De vastgoedportefeuille van de Joint Venture, exclusief de gronden en gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de Joint Venture, wordt door de waarderingdeskundige op 31 december 2018 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld kapitalisatievoet van 5,31% (tegenover 5,68% per 31 december 2017) toegepast op de contractuele huurprijzen, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze marktrente zou aanleiding geven tot een variatie van de waarde van de Joint Venture portefeuille (tegen 100%) van € 22,5 miljoen.

De (her)waardering van de Joint Venture portefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones LangLaSalle.

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de 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>	2018	2017
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l.	37.739	11.539
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van of VGP European Logistics S.à r.l.)	3.722	1.218
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.)	101.887	137.150
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(101.887)	(137.150)
Totaal	41.461	12.757

Voor verdere informatie refereer naar commentaar van toelichting 20.

6.4 Deelnemingen in de joint venture

<i>in duizend €</i>	2018	2017
Op 1 januari	143.312	89.194
Toevoegingen	52.895	25.787
Resultaat van het boekjaar	45.220	29.229
Terugbetaling van eigen vermogen	-	(1.000)
Aanpassing m.b.t. verkoop van deelnemingen	-	102
Op 31 december	241.427	143.312

7. NETTO FINANCIËEL RESULTAAT

<i>In duizend €</i>	2018	2017
Bancaire renteopbrengsten	34	45
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	5.702	5.300
Niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten	39	3.547
Netto wisselkoerswinsten	324	564
Andere financiële opbrengsten	2	274
Financiële opbrengsten	6.101	9.730
Rentelasten uit obligaties	(19.332)	(18.769)
Bancaire rentekosten - Variabele schuld	(806)	(540)
Bancaire rentekosten - Afdekkingsderivaten	0	(74)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	3.230	2.966
Reële waardeverlies op rentederivaten	(1.524)	(2.210)
Andere financiële kosten	(1.639)	(1.569)
Financiële kosten	(20.071)	(20.196)
Netto financiële kosten	(13.970)	(10.466)

8. WINST PER AANDEEL

8.1 Winst per aandeel (EPS)

<i>In aantal</i>	2018	2017
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	18.583.050	18.583.050
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	18.583.050	18.583.050
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen	(732.478)	(401.648)
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd en na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen)	17.850.572	18.181.402

<i>In duizend €</i>	2018	2017
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	121.106	95.995
Winst per aandeel (in €) - basis	6,52	5,17
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	6,52	5,17
Winst per aandeel - na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	6,78	5,28

De correctie voor het wederzijdse belang heeft betrekking op de eliminatie van de proportionele eigenvermogenscomponent van aandelen VGP NV gehouden door VGP Misv Comm. VA. VGP NV houdt 78,83% in VGP Misv Comm. VA.

In de tweede helft van 2018 en na afloop van een blokkeringsperiode van 5 jaar hebben bepaalde leden van het VGP-team hun respectievelijke VGP MISV-aandelen verkocht aan VGP NV. VGP NV heeft 330.830 aandelen VGP Misv verworven voor een totaalbedrag van € 8,6 miljoen. Na deze verwerving van deze aandelen houdt VGP NV momenteel 78,73% van de aandelen in VGP Misv Comm. VA.

1.1 Intrinsieke waarde (“Net asset value”) per aandeel

<i>EPRA NAV – In duizend €</i>	2018	2017
IFRS NAV	543.467	466.230
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	0	-
Verwaterd NAV	543.467	466.230
Uit te sluiten:		
Reële waarde financiële instrumenten	60	1.644
Latente belastingen	31.390	34.942
EPRA NAV	574.917	502.816
Aantal aandelen	18.583.050	18.583.050
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	30,94	27,06

<i>EPRA NNNAV – In duizend €</i>	2018	2017
EPRA NAV	574.917	502.816
Uit te sluiten:		
Reële waarde financiële instrumenten	(60)	(1.644)
Latente belastingen	(31.390)	(34.942)
Reële waardeaanpassing met betrekking tot uitgegeven schuld	2.510	(14.084)
EPRA triple net NAV (NNNAV)	545.977	452.146
Aantal aandelen	18.583.050	18.583.050
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)	29,38	24,33

9. VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	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 startup 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

<i>In duizend €</i>	2017			
	Opgeleverd	In Aanbouw	Ontwikkelings- land	Totaal
Op 1 januari	265.813	125.989	158.460	550.262
Investeringsuitgaven	82.320	63.619	-	145.939
Aanschaffingen	-	-	25.211	25.211
Geactiveerde rente	1.732	1.226	8	2.966
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	2.025	231	-	2.256
Verkoop en overdracht aan de Joint Venture	(148.810)	(12.186)	(3.244)	(164.240)
Overdracht naar aanleiding van startup van ontwikkeling	-	34.437	(34.437)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	120.984	(120.984)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	8.861	53.105	3.377	65.343
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(180.314)	(50.432)	(4.700)	(235.446)
Per 31 december	152.611	95.005	144.675	392.291

BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE GECONTROLEERDE GECONSOLDEERDE JAARREKENING

1 WINST- EN VERLIES REKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

De onderstaande tabel bevat het proportionele geconsolideerde resultatenrekening belang van de Groep in VGP European Logistics. Het belang dat door de Groep rechtstreeks (5,1%) wordt aangehouden in de Duitse activa vennootschappen van VGP European Logistics werd opgenomen in de 50% Joint Venture cijfers (proportioneel deel van VGP).

In duizend €	2018			2017		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Bruto huuropbrengsten	16.627	30.803	47.430	17.046	19.328	36.374
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.123)	(2.890)	(4.013)	(1.941)	(1.795)	(3.736)
Netto huur- en gerelateerd inkomen	15.504	27.913	43.417	15.105	17.534	32.639
Joint venture management fee inkomsten	9.965	-	9.965	8.057	-	8.057
Netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen	98.552	39.938	138.490	94.628	24.427	119.055
Administratieve kosten	(18.167)	(1.056)	(19.223)	(19.353)	(871)	(20.224)
Bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	105.854	66.795	172.649	98.437	41.089	139.526
Netto financieel resultaat	(13.970)	(12.382)	(26.352)	(10.466)	(5.500)	(15.966)
Belastingen	(15.998)	(9.194)	(25.192)	(21.205)	(6.360)	(27.565)
Bedrijfsresultaat voor de periode	75.886	45.220	121.106	66.766	29.229	95.995

2 BALANS, PROPORCIONEEL GECONSOLIDEERD

De onderstaande tabel bevat het proportionele geconsolideerde balans belang van de Groep in VGP European Logistics. Het belang dat door de Groep rechtstreeks wordt aangehouden (5,1%) in de Duitse asset companies van VGP European Logistics werd opgenomen in de 50% Joint Venture cijfers (deel van VGP).

In duizend €	2018			2017		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	468.513	624.281	1.092.794	392.291	383.078	775.369
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	262.172		262.172	430.298		430.298
Totaal vastgoedbeleggingen	730.685	624.281	1.354.966	822.589	383.078	1.205.667
Overige vaste activa	43.029	408	43.437	13.654	135	13.789
Totaal vaste activa	773.714	624.689	1.398.403	836.243	383.213	1.219.456
Handels- en overige vorderingen	23.064	6.469	29.533	11.074	6.462	17.536
Geldmiddelen en kasequivalenten	161.446	22.501	183.947	30.269	11.858	42.127
Desinvesteringgroep aangehouden voor verkoop	12.767	-	12.767	11.655	-	11.655
Totaal vlottende activa	197.277	28.970	226.247	52.998	18.319	71.317
Totaal activa	970.991	653.659	1.624.650	889.241	401.532	1.290.773
Financiële schulden op meer dan één jaar	564.375	340.708	905.083	390.067	208.971	599.038
Overige langlopende financiële verplichtingen	60	2.574	2.634	1.966	-	1.966
Overige langlopende verplichtingen	1.515	3.328	4.843	1.680	1.873	3.553
Uitgestelde belastingverplichtingen	16.692	39.950	56.642	11.750	28.740	40.490
Totaal langlopende verplichtingen	582.642	386.560	969.202	405.463	239.584	645.047
Kortlopende financiële schulden	22.479	8.687	31.166	81.358	5.728	87.086
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38.469	16.985	55.454	38.379	12.909	51.288
Verplichtingen met betrekking tot de groep activa aangehouden voor verkoop	25.361		25.361	41.123		41.123
Totaal kortlopende verplichtingen	86.309	25.672	111.981	160.860	18.637	179.497
Totaal passiva	668.951	412.232	1.081.183	566.323	258.221	824.544
Netto activa	302.040	241.427	543.467	322.918	143.312	466.230

LEXICON

Aanschaffingswaarde

Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Aanvangsrendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde/marktwaarde. Zie ook Aanschaffingswaarde.

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).

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 de Joint Venture werkt.

Geassocieerde ondernemingen

Betekent alle dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l. waarin de Vennootschap rechtstreeks een participatie van 5,1% aanhoudt, VGP MISV Comm. VA waarin de Vennootschap een deelneming heeft van 43,23% en tot december 2016 Snow Crystal S.à.r.l. en SUN S.à.r.l. waarin de Vennootschap een deelneming had van 20%.

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen

Gewogen gemiddelde duur van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde duur van de financiële schulden is de som van de lopende financiële schulden (banken obligatieschulden) vermenigvuldigd met de resterende duur van deze respectievelijke financiële schulden, gedeeld door de totale uitstaande financiële schulden.

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.

IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS / IFRS (International Accounting Standards) en IFRS (International Financial Reporting Standards) zijn bedoeld voor het opmaken van de jaarrekeningen en opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

Joint Venture of VGP European Logistics or VGP European Logistics joint venture

Betekent VGP European Logistics S.à r.l. (inclusief al haar dochterondernemingen), de nieuw opgerichte 50:50 joint venture tussen VGP NV en Allianz Real Estate.

Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index in elk specifiek land.

Investeringswaarde

De door de onafhankelijke vastgoedexperts bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen.

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

Marktkapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

Netto-actiefwaarde

Betekent de waarde van de activa van de Joint Venture verminderd met de waarde van diens schulden.

Netto courant resultaat

Operationeel resultaat plus financieel resultaat (financiële opbrengsten – financiële kosten) min belastingen en latente belastingen op het resultaat.

Netto financiële schulden

Totaal van de financiële schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten.

Project Management

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. VGP heeft een intern team van projectbeheerders dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Portefeuillewaarde

De portefeuillewaarde is samengesteld uit de vastgoedgeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en ontwikkelingsland.

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 over 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.

Top rendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde op een toplocatie

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering of taxatie 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 vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verhuring, de projectontwikkelingen in ontwikkeling met het oog op verhuring, en het ontwikkelingsland van de Joint Venture.