

Persbericht

Gereguleerde informatie

Halfjaarresultaten 2018: VGP betreedt nieuwe markten en ontwikkelt in recordtempo

23 augustus 2018, 18u00 CET, Diegem (België): VGP NV ('VGP' of 'de Groep') heeft vandaag haar resultaten bekend gemaakt voor de eerste helft van 2018, afgesloten op 30 juni 2018.

- Record nettowinst over de periode van € 74,8 miljoen (+ € 12,3 miljoen in vergelijking met eerste jaarhelft 2017)
- Aantal nieuwe en hernieuwde huurcontracten getekend voor een totaalbedrag van € 18,5 miljoen, waarvan 264.000 m² nieuwe huurcontracten goed voor € 15,0 miljoen geannualiseerde huurinkomsten en 68.000 m² hernieuwde huurcontracten goed voor € 3,5 miljoen geannualiseerde huurinkomsten - de ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen een bedrag van € 96,8 miljoen en een verhuurbare oppervlakte van 1,90 miljoen m², een stijging met 14,7% in vergelijking met 31 december 2017.
- Er werd 654.082 m² nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht tijdens de eerste jaarhelft. Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 1.439.254 m² nieuwe landpercelen onder optie. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden tijdens de volgende 12 maanden. Hierdoor verhoogt de resterende ontwikkelingslandbank per einde juni 2018 tot 3.335.000 m² (in vergelijking met 3.261.000 m² per einde december 2017).
- Er werden 12 projecten opgeleverd tijdens de eerste jaarhelft die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 307.000 m². Daarnaast zijn er bijkomend 22 projecten in aanbouw, die een toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 455.000 m².
- Verwezenlijking van een vierde closing met onze VGP European Logistics joint venture met een transactiewaarde van meer dan € 400 miljoen waaruit een netto-opbrengst van € 289,7 miljoen werd ontvangen.
- Door de huidige geografische expansie en de versnelde groei van de ontwikkelingsactiviteiten, herbekijkt VGP op dit ogenblik haar financieringsstrategie om te beoordelen hoe haar toekomstige ontwikkelingspijplijn het best kan worden gefinancierd. De verschillende alternatieven die worden onderzocht, omvatten onder meer de mogelijke uitgifte van nieuwe obligaties.
- Het eerder aangekondigde dividend van € 35,3 miljoen (€ 1,90 per aandeel), wat een bruto dividendrendement van 3,1%¹ vertegenwoordigt, werd op 16 mei 2018 uitbetaald.

Jan Van Geet, CEO van de VGP Groep, zegt hieromtrent: *“We zijn erg tevreden met deze resultaten. Onze toekomstige ontwikkelingspijplijn blijft robuust en er is goede vooruitgang geboekt met het identificeren, securiseren en verwerven van bijkomende grondstukken die onze ontwikkelingsactiviteiten op middellange en lange termijn moeten blijven ondersteunen. Eind juli 2018 hebben we onze eerste grondpercelen in Nederland verworven en in Italië zijn we van plan een aantal grondstukken op toplocaties te verwerven tijdens de tweede helft van 2018.”*

¹ Gebaseerd op de slotkoers van het aandeel van € 62,20 per 20 februari 2018.

Jan Van Geet voegt toe: *"De succesvolle inkoop van nieuwe grondstukken, de brandstof van onze ontwikkelingsactiviteiten, de sterke fundamentele marktfactoren en de geografische expansie, zou moeten leiden naar een versnelling van de ontwikkelingsactiviteiten tijdens de komende 12-18 maanden. De structuur van het VGP team werd dienovereenkomstig aangepast en uitgebreid en ik ben van mening dat het hele team klaar en gemotiveerd is om de nieuwe toekomstige doelen, te bereiken."*

Hoogtepunten

De Groep tekende een sterke groei op in al haar markten waar ze actief is, met als gevolg een stijging van de nettowinst over de periode tot € 74,8 miljoen, een stijging met 19,7% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, terwijl de netto-meerwaarde op de vastgoedbeleggingen € 61,7 miljoen bedroeg.

De vastgoedportefeuille van de Groep heeft in de eerste jaarhelft van 2017 haar sterke vooruitgang verdergezet zowel in waarde als in fysieke omvang. De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedragen nu € 96,8 miljoen¹. De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2018 vertegenwoordigen in totaal 1.901.597 m² verhuurbare oppervlakte, een stijging met 14,7% sinds 31 december 2017. Van deze totale oppervlakte behoren 566.474 m² toe aan de eigen portefeuille (648.474 m² per 31 december 2017) en 1.335.123 m² aan de VGP European Logistics joint venture (1.009.940 m² per 31 december 2017).

Succesvolle intrede in de Benelux en Italië

De Groep breidde haar geografische voetafdruk verder uit naar West-Europa met de oprichting van nieuwe kantoren in de Benelux en in Italië. In Nederland werden eind juli 2018 de eerste grondpercelen voor in totaal 267.013 m² verworven en in Italië werden intentieverklaringen ondertekend voor de verwerving van een 247.000 m² perceel in Milaan, een perceel van 179.000 m² in Verona en een perceel van 130.000 m² in de regio van Bergamo.

Significant bedrag van geïnvesteerd eigen vermogen gerecycleerd door de vierde closing met VGP European Logistics joint venture

De transactie met de VGP European Logistics joint venture, per eind april 2018, had een transactiewaarde van meer dan € 400 miljoen, waaruit een netto-opbrengst van € 289,7 miljoen voortvloeyde. Deze netto-opbrengsten werden aangewend voor de terugbetaling van bankleningen op korte termijn en de uitbetaling van het dividend (in totaal € 108,6 miljoen). Het resterende saldo wordt momenteel opnieuw geïnvesteerd in de ontwikkelingspijplijn van VGP om het bedrijf verder te laten groeien.

De schuldgraad van de Groep blijft op een conservatief niveau

De schuldgraad van de Groep daalde tot 33,8% per 30 juni 2018 (42,3% per 31 december 2017) voornamelijk als gevolg van de ontvangen opbrengsten uit de vierde closing met de VGP European Logistics joint venture. Deze verkoopopbrengst had een positief effect op de nettoschuld van de Groep. De nettoschuld per 30 juni 2018 bedroeg € 352,8 miljoen in vergelijking met € 436,6 miljoen op 31 december 2017.

¹ Inclusief de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics joint venture. Per 30 juni 2018 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics € 68,9 miljoen in vergelijking met € 52,5 miljoen per 31 December 2017.



Voor meer informatie

Mr Jan Van Geet

CEO

Tel. + 420 602 404 790

E-mail: jan.van.geet@vgpparks.eu

Mr Dirk Stoop

CFO

Tel.+32 2 719 00 45

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

Profiel

VGP (www.vgpparks.eu) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand logistiek vastgoed en bijbehorende kantoren, voor eigen rekening en voor rekening van haar VGP European Logistics joint venture die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. VGP beschikt over een 'in-house' team dat alle stappen beheert van het volledig geïntegreerde businessmodel: gaande van de identificatie en de aankoop van gronden tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële klanten en het facility management.

VGP noteert op Euronext Brussel en op de Main Market van de Prague Stock Exchange.

Activiteitenoverzicht

Tijdens de eerste helft van 2018 bleef VGP sterk presteren in alle markten waar de VGP Groep actief is. De ontwikkelings- en verhuuractiviteiten bleven op recordhoogte presteren.

Tijdens het eerste semester van 2018 werd een vierde closing met VGP European Logistics (50/50 joint venture met Allianz Real Estate) succesvol afgerond. Hierdoor verwierf VGP European Logistics, 6 nieuwe parken van VGP, bestaande uit 13 logistieke gebouwen naast nog eens 5 nieuwe gebouwen die ontwikkeld werden door VGP, in parken die reeds vroeger getransfereerd werden naar de Joint Venture. De 6 parken die verkocht werden door VGP zijn gelegen in Duitsland (3) en in Tsjechië (3). De bijkomende 5 gebouwen die aangekocht werden door de Joint Venture liggen in Duitsland (3 gebouwen), in Tsjechië (1 gebouw) en in Hongarije (1 gebouw).

In lijn met haar groeistrategie breidde VGP, in de eerste helft van 2018, haar geografische *footprint* verder uit, met de opening van nieuwe kantoren in Italië en de Benelux. Op het einde van juli verwierf de Groep 267.013 m² nieuwe ontwikkelingsgrond in Park 15 Logistics, een grote logistieke ontwikkelingslocatie gelegen tussen Nijmegen en Arnhem. Deze grondpercelen hebben een ontwikkelingspotentieel van circa 150.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte. Naar verwachting zal het eerste gebouw in het najaar opgestart worden. Bijkomende grondstukken werden geïdentificeerd in Nederland.

In Italië werden intentieverklaringen ondertekend voor de verwerving van een 247.000 m² perceel in Milaan, een perceel van 179.000 m² in Verona en een perceel van 130.000 m² in de regio van Bergamo. VGP verwacht deze landpercelen vóór het einde van het jaar contractueel te securiseren.

De activiteiten van VGP tijdens de eerste jaarhelft kunnen verder als volgt worden samengevat:

- De operationele activiteiten resulteerden in een nettowinst van € 74,8 miljoen (€ 4,02 per aandeel) per 30 juni 2018 in vergelijking met een nettowinst van € 62,5 miljoen (€ 3,36 per aandeel) per 30 juni 2017.
- De toegenomen vraag naar verhuurbare oppervlakte mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 18,5 miljoen waarvan er € 15,0 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (waarvan € 3,3 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) en € 3,5 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten (waarvan € 3,3 miljoen voor rekening van VGP European Logistics).
- De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten voor de gecombineerde eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille, bedroeg 9,4 jaar per einde juni 2018 (10,2 jaar per 31 december 2017). De gewogen gemiddelde duur van de eigen vastgoedportefeuille bedroeg per jaareinde 12,9 jaar en 8,0 jaar voor de Joint Venture vastgoedportefeuille.
- De bezettingsgraad¹ van de eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille bedroeg 99,4% per einde juni 2017, vergeleken met 100,0% per einde december 2017.

¹ Berekend op basis van de verhuurbare oppervlakte (m²) van de opgeleverde gebouwen.

- De eigen vastgoedportefeuille bestaat uit 9 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 320.122 m². De Joint Venture vastgoedportefeuille bestaat uit 63 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 1.269.614 m².
- Per einde juni 2018 waren er 22 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 454.940 m² verhuurbare oppervlakte.
- Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2017 bedroeg € 61,7 miljoen in vergelijking met € 59,9 miljoen per 30 juni 2017.
- 654.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht tijdens het jaar. Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 1.439.254 m² nieuwe landpercelen geïdentificeerd of onder optie. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden tijdens de volgende 6-12 maanden, na het verkrijgen van de nodige vergunningen. Hiervan werd reeds een grondstuk van 267.013 m² verworven op het einde van juli 2018. Daarnaast heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ondertekend en voert het momenteel due diligence onderzoek uit, op exclusieve basis, over de mogelijke acquisities voor in totaal circa 1.700.000 m² nieuwe grondstukken gelegen in Italië, Spanje, Duitsland, Nederland, Hongarije en Roemenië. VGP verwacht dat een aanzienlijk aantal van deze grondpercelen binnen de komende 6 - 12 maanden contractueel kunnen worden vastgelegd.
- Per 30 juni 2018 bleef het financieel resultaat verder profiteren van de interestopbrengsten op leningen gegeven aan de Joint Venture (€ 3,0 miljoen) en de netto wisselkoersopbrengsten (€ 0,4 miljoen) en werd negatief beïnvloed door de rente op de uitgegeven obligaties (€ 8,8 miljoen), en niet-gerealiseerde verliezen op financiële afdekkingsinstrumenten (€ 1,0 miljoen). Dit resulteerde in een netto financiële kost van € 6,1 miljoen per 30 juni 2018 ten opzichte van € 5,0 miljoen per 30 juni 2017.

Kerncijfers

AANGEPAST BEDRIJFSRESULTAAT (in duizend €)	30.06.2018	30.06.2017
Bruto huuropbrengsten	8.970	9.111
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)- netto	685	142
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.666)	(655)
Netto huuropbrengsten	7.989	8.598
Joint venture management fee inkomsten	4.585	3.776
Ontwikkelingswinsten op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture	40.312	48.873
Administratieve kosten	(8.384)	(9.660)
Andere opbrengsten / (kosten) - netto	359	(69)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting	7.572	4.079
Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	52.433	55.597
Netto financieel resultaat (inclusief aanpassing)	(5.119)	(6.981)
Aangepast bedrijfsresultaat voor belastingen	47.314	48.616
Belastingen op het aangepast bedrijfsresultaat	(6.849)	(8.146)
Aangepast bedrijfsresultaat na belastingen	40.465	40.470

Zie ook toelichting 3 voor verdere details. Afstemmingen tussen de VGP aangepaste bedrijfsindicatoren en de EPRA-indicatoren worden gegeven in de aanvullende toelichtingen bij de verkorte financiële informatie, die ook EPRA-indicatoren en de aangepaste winst-en-verliesrekening en balans van VGP op proportionele geconsolideerde basis bevatten.

Netto huurinkomsten

De netto huuropbrengsten daalden licht met € 0,6 miljoen tot € 8,0 miljoen na rekening gehouden te hebben met de impact van de inkomsten genererende activa die opgeleverd werden in 2018 en de vierde closing met de Joint Venture die plaatsvond in april 2018.

Naar aanleiding van de aanzienlijke verkoop van activa aan de VGP European Logistics joint venture, is de analyse van de netto huurinkomsten op een doorkijkbenadering (waarbij de joint venture opgenomen wordt tegen haar aandeel) een meer zinvolle analyse voor de evolutie van de netto huurinkomsten.

Daarom, rekening houdend met het proportioneel aandeel van VGP in de Joint Venture stegen de netto huuropbrengsten met € 4,2 miljoen (26,6%) in vergelijking met dezelfde periode in 2017 (van € 15,9 miljoen per 30 juni 2017 tot € 20,2 miljoen per 30 juni 2018)¹.

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis

De toegenomen vraag naar verhuurbare oppervlakte mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 18,5 miljoen waarvan er € 15,0 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (waarvan € 3,3 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) en € 3,5 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten (waarvan € 3,3 miljoen voor rekening van VGP European Logistics). Tijdens de eerste jaarhelft werden er in totaal voor € 0,9 miljoen huurovereenkomsten (waarvan € 0,3 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) beëindigd.

¹ Zie toelichting 1 van de *Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de verkorte geconsolideerde financiële staten* voor verdere details.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen hierdoor tot € 96,8 miljoen¹ per einde juni 2018 (in vergelijking met € 82,8 miljoen per 31 december 2017).

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 10,4 miljoen nieuw getekende huurcontracten tijdens het jaar (€ 2,7 miljoen voor rekening van VGP European Logistics).

Andere landen presteerden ook sterk. Nieuwe huurcontracten werden getekend in Tsjechië + € 4,3 miljoen (€ 2,9 miljoen voor rekening van VGP European Logistics), in Roemenië + € 1,0 miljoen (eigen portefeuille), in Letland + € 1,9 miljoen (eigen portefeuille) en uiteindelijk in Hongarije + € 0,9 miljoen (volledig voor rekening van VGP European Logistics).

De ondertekende huurovereenkomsten van de eigen vastgoedportefeuille vertegenwoordigen in totaal 566.474 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2018 bedraagt 12,9 jaar².

De ondertekende huurovereenkomsten van de Joint Venture vastgoedportefeuille vertegenwoordigen in totaal 1.335.123 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde juni 2018 bedraagt 8,0 jaar³.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten van de gecombineerde (eigen en Joint Venture) vastgoedportefeuille per einde juni 2018 bedraagt 9,4 jaar⁴ in vergelijking tot 9,7 jaar per einde december 2017.

Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille

(in duizend €)	30.06.2018	30.06.2017
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture	40.312	48.873
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen	21.422	10.991
Totaal	61.734	59.864

Zie ook toelichting 2 voor verdere details.

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2018 bedraagt € 61,7 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 59,9 miljoen per einde december 2017.

De trend van contracterende kapitalisatierentevoeten bleef verder aanhouden tijdens de eerste jaarhelft. De eigen vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland en de projecten in aanbouw voor rekening van de Joint Venture, werd op 30 juni 2018 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 6,64% (vergeleken met 6,26% per 31 december 2017) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte. De lichte stijging in kapitalisatierentevoeten was te wijten aan de verandering in de geografisch mix van de portefeuille.

¹ Inclusief de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics joint venture met Allianz Real Estate. Per 30 juni 2018 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics € 68,9 miljoen in vergelijking met € 52,5 miljoen per 31 December 2017.

² Per 30 juni 2018 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzegmogelijkheid 9,7 jaar.

³ Per 30 juni 2018 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzegmogelijkheid 7,4 jaar.

⁴ Per 30 juni 2018 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten tot de eerste opzegmogelijkheid 8,1 jaar.

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

Inkomsten uit de Joint Venture

De inkomsten uit diensten geleverd aan de Joint Venture stegen met € 0,8 miljoen tot € 4,6 miljoen. Deze stijging was te wijten aan de groei van de inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management diensten, die stegen tot € 2,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018 (vergeleken met € 1,5 miljoen voor dezelfde periode in 2017). De inkomsten uit de ontwikkelingsdiensten bedroegen € 1,9 miljoen, een daling met € 0,4 miljoen in vergelijking met dezelfde periode in 2017.

Aandeel in het resultaat van de Joint Venture

<i>(in duizend €)</i>	30.06.2018	30.06.2017
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting	7.572	4.079
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting	17.205	11.088
Totaal	24.777	15.167

Zie ook toelichting 3 voor verdere details.

VGP's aandeel in het resultaat van de Joint Venture voor de periode steeg met € 9,6 miljoen, van € 15,2 miljoen per 30 juni 2017 tot € 24,8 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018. Deze stijging was het gevolg van de toegenomen inkomstengenererende bijdrage van de Joint Venture-portefeuille en de contracterende kapitalisatierentevoeten op de vastgoedbeleggingen.

De netto huuropbrengsten (aan proportioneel belang) stegen tot € 12,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018 in vergelijking met € 7,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2017. Deze toename weerspiegelt de onderliggende groei van de Joint Venture vastgoedportefeuille als gevolg van de verschillende transacties die tussen de Joint Venture en VGP plaatsvonden sinds mei 2016.

Per einde juni 2018 heeft de Joint Venture (aan 100% belang) € 68,9 miljoen toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 1.335.123 m² in vergelijking met € 52,5 miljoen toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis per einde december 2017 die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 1.009.940 m².

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen), aan proportioneel belang, steeg tot 23,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2018 (in vergelijking met € 13,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2017).

De VGP European Logistics vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland maar inclusief de projecten in aanbouw die door VGP ontwikkeld worden voor rekening van de Joint Venture, werd per 30 juni 2018 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,42% (vergeleken met 5,63% per 31 december 2017). Deze daling weerspiegelt de verdere contracterende kapitalisatierentevoeten tijdens de eerste jaarhalf van 2018. De (her)waardering van de Joint Venture vastgoedportefeuille was gebaseerd op het waarderingsrapport van Jones Lang LaSalle.

De netto financiële lasten van de Joint Venture, aan proportioneel belang, stegen tot € 5,4 miljoen per 30 juni 2018 in vergelijking met € 1,9 miljoen per 30 juni 2017. Voor de periode eindigend op 30 juni 2018 bedroegen de financiële opbrengsten (aan proportioneel belang) € 0,3 miljoen (in vergelijking met

€ 1,1 miljoen per 30 juni 2017). De financiële opbrengsten per 30 juni 2017 omvatten voornamelijk € 1,1 miljoen niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten.

De financiële lasten (aan proportioneel belang) stegen van € 3,1 miljoen per 30 juni 2017 tot € 5,7 miljoen per 30 juni 2018 en bestaan voornamelijk uit € 1,7 miljoen interesten op aandeelhoudersleningen (€ 0,6 miljoen per 30 juni 2017), € 2,5 miljoen interesten op financiële schulden (€ 2,2 miljoen per 30 juni 2017), € 1,6 miljoen niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten (in vergelijking met € 85k per 30 juni 2017), € 0,5 miljoen andere financiële lasten (€ 0,7 miljoen per 30 juni 2017) die voornamelijk toe te schrijven zijn aan de terugname van gekapitaliseerde financiële kosten op bankschulden en een positieve impact van € 0,6 miljoen (€ 0,5 miljoen per 30 juni 2017) m.b.t. geactiveerde rente.

Andere opbrengsten / (kosten) en administratieve kosten

De andere opbrengsten / (kosten) en administratieve kosten voor de periode bedroegen € 8,0 miljoen, in vergelijking met € 9,7 miljoen per 30 juni 2017, voornamelijk als gevolg van de stopzetting vanaf 1 januari 2018 van de middellange termijn beloningsovereenkomst van Little Rock SA¹.

Netto financieel resultaat

<i>(in duizend €)</i>	30.06.2018	30.06.2017
Netto financiële kosten (inclusief aanpassingen)	(5.119)	(6.981)
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	(964)	2.005
Netto financieel resultaat	(6.083)	(4.976)

Zie ook toelichting 3 en 8 voor verdere details.

De financiële opbrengsten per 30 juni 2018 bedragen € 3,5 miljoen (in vergelijking met € 4,2 miljoen per 30 juni 2017) en omvatten voornamelijk € 3,0 miljoen interestopbrengsten op leningen gegeven aan VGP European Logistics (€ 2,1 miljoen per 30 juni 2017), € 11k niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten (in vergelijking met € 2,1 miljoen per 30 juni 2017), € 0,4 miljoen netto wisselkoerswinsten (in vergelijking met € 6k netto wisselkoersverlies per 30 juni 2017).

De gerapporteerde financiële lasten per 30 juni 2018 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden voor € 9,2 miljoen (€ 9,3 miljoen per 30 juni 2017), niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten voor € 1,0 miljoen (€ 0,1 miljoen per 30 juni 2017), andere financiële lasten voor € 0,8 miljoen (€ 0,9 miljoen per 30 juni 2017) en een positieve impact van € 1,4 miljoen (€ 1,1 miljoen per 30 juni 2017) m.b.t. geactiveerde rente.

Hierdoor bedroegen de netto financiële lasten € 6,1 miljoen per 30 juni 2018 in vergelijking met € 5,0 miljoen per 30 juni 2017.

De leningen verstrekt aan VGP European Logistics bedroegen € 120,2 miljoen per 30 juni 2018 (vergeleken met € 149,9 miljoen per 31 december 2017) waarvan er € 71,9 miljoen (€ 137,2 miljoen per 31 december 2017) betrekking hadden op de financiering van gebouwen in aanbouw en ontwikkelingsland van de joint venture.

¹ Voor verdere details zie het remuneratieverslag opgenomen in het Jaarverslag 2017 (pagina 47).

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De ontwikkelingsactiviteiten tijdens de eerste jaarhelft van 2018 kunnen als volgt samengevat worden:

Afgewerkte projecten

Tijdens de eerste jaarhelft van 2018 werden er 12 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 307.361 m² verhuurbare oppervlakte.

Voor de eigen portefeuille leverde VGP 4 gebouwen op: 1 gebouw van 20.673 m² in VGP Park Timisoara (Roemenië), 2 gebouwen in VGP Park Wustermark (Duitsland) in totaal 19.183 m² en uiteindelijk 1 gebouw van 22.819 m² in VGP Park San Fernando de Henares (Spanje).

Voor rekening van de Joint Venture leverde VGP 8 gebouwen op: In Tsjechië: 1 gebouw van 15.300 m² in VGP Park Hradek nad Nisou, 1 gebouw van 13.071 m² in VGP Park Cesky Ujezd, 1 gebouw van 11.698 m² in VGP Park Jenec en 2 gebouwen in VGP Park Usti nad Labem in totaal 12.502 m². In Duitsland: 1 gebouw van 25.829 m² in VGP Park Berlin, 1 gebouw van 147.022 in VGP Park Frankenthal en uiteindelijk 1 gebouw van 19.264 m² in VGP Park Wetzlar.

Projecten in aanbouw

Per einde juni 2018, waren er 22 nieuwe projecten in aanbouw voor een totaal van 454.940 m² verhuurbare oppervlakte.

Voor eigen rekening waren er 13 nieuwe projecten in aanbouw. In Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Göttingen, 1 gebouw in VGP Park Halle, 1 gebouw in VGP Park Wustermark en 1 gebouw in VGP Park Dresden. In Tsjechië: 2 gebouwen in VGP Park Chomotov en 1 gebouw in VGP Park Olomouc. In Spanje: 2 gebouwen in VGP Park San Fernando de Henares en 1 gebouw in VGP Park Mango. In de andere landen: 2 gebouwen in VGP Park Kekava (Letland) en 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië). Deze nieuwe projecten in aanbouw vertegenwoordigen in totaal 354.505 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 17,3 miljoen.

Voor rekening van de Joint Venture waren er 9 nieuwe projecten in aanbouw: In Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Hamburg, 2 gebouwen in VGP Park Leipzig, 1 gebouw in VGP Park Wetzlar en 1 gebouw in VGP Park Berlin. In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Hradek nad Nisou, 1 gebouw in VGP Park Olomouc en 1 gebouw in VGP Park Jenec. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slowakije). Deze nieuwe projecten in aanbouw vertegenwoordigen in totaal 100.435 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 5.3 miljoen.

Landbank

Tijdens het eerste semester van 2018 bleef VGP haar ontwikkelingspijplijn verder voorbereiden voor toekomstige groei. Per 30 juni 2018 werden er reeds in totaal 654.000 m² nieuwe grondstukken aangekocht waarvan er 241.000 m² gelegen waren in Duitsland, 80.000 m² gelegen in Spanje en 333.000 m² gelegen in Roemenië. Deze nieuwe grondstukken hebben een ontwikkelingspotentieel van circa 321.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Daarnaast heeft VGP per 30 juni 2018 voor 1.439.254 m² nieuwe landpercelen onder optie, gelegen in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Nederland. Op deze gronden kan er circa 672.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. Hiervan werden eind juli 2018 reeds in totaal 267.013 m² grondpercelen verworven, gelegen in Nederland. VGP verwacht dat het grootste deel van deze

grondstukken aangekocht zullen worden tijdens de volgende 6-12 maanden, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Daarnaast heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ondertekend en voert het momenteel due diligence onderzoek uit, op exclusieve basis, over de mogelijke acquisities voor in totaal circa 1.700.000 m² nieuwe grondstukken gelegen in Italië, Spanje, Duitsland, Nederland, Hongarije en Roemenië. VGP verwacht dat een aanzienlijk aantal van deze grondpercelen binnen de komende 6 - 12 maanden contractueel kunnen worden vastgelegd.

Per 30 juni 2018 heeft VGP een resterende gesecuriseerde ontwikkelingsgrondbank van 3.335.260 m² waarvan 57% of 1.896.006 m² in volle eigendom. Deze grondbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 1.575.000 m² te ontwikkelen waarvan 433.000 m² in Duitsland, 427.000 m² in Tsjechië, 205.000 m² in Slowakije, 197.000 m² in Spanje, 149.000 m² in Nederland, en 164.000 m² in Roemenië.

De Joint Venture heeft op dit ogenblik nog een resterende ontwikkelingslandbank van 149.000 m² waarop nog 59.000 m² nieuwe verhuurbare oppervlakte kan ontwikkeld worden.

Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop

De Groep activa aangehouden voor verkoop daalde van € 442,0 miljoen per 31 december 2017 tot € 115,1 miljoen per 30 juni 2018, voornamelijk te wijten aan de vierde closing met VGP European Logistic joint venture eind april 2018. Het saldo per 30 juni 2018 heeft betrekking op de activa in aanbouw of ontwikkelingsland (aan reële waarde) die op dit ogenblik of in de toekomst ontwikkeld worden / zullen worden door VGP voor rekening van VGP European Logistics.

In het kader van de joint venture-overeenkomst heeft VGP European Logistics een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP en gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije. De ontwikkelingspijplijn, die mee getransfereerd wordt naar de Joint Venture als onderdeel van de verschillende closings tussen de Joint Venture en VGP wordt ontwikkeld door VGP op eigen risico en nadien verworven door de Joint Venture op basis van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters. De reële waarde van de gebouwen in aanbouw die ontwikkeld worden door VGP voor VGP European Logistics bedraagt 115,1 miljoen per 30 juni 2018 (in vergelijking met € 194,9 miljoen per 31 december 2017).

Financiering

Met de huidige geografische expansie in combinatie met de verwachte versnelde groei van de ontwikkelingsactiviteiten, herziet VGP momenteel haar financieringsstrategie om te beoordelen hoe haar toekomstige ontwikkelingspijplijn het best kan worden gefinancierd. De verschillende alternatieven die worden onderzocht, omvatten onder meer de mogelijke uitgifte van nieuwe obligaties.

De schuldgraad¹ van de Groep daalde tot 33,8% per 30 juni 2018 (42,3% per 31 December 2017). Deze daling was voornamelijk het gevolg van de ontvangen netto verkoopopbrengst van de vierde closing met de VGP European Logistics joint venture, die een positief effect had op de netto financiële schuld

¹ Berekend als 'Netto financiële schulden / Totaal passiva en verplichtingen'.



van de Groep. De netto financiële schuld per 30 juni 2018 bedroeg € 352,8 miljoen in vergelijking met € 436,6 miljoen per 31 december 2017.

Risicofactoren

Voor een overzicht van de belangrijkste risicofactoren waaraan de VGP Groep blootgesteld is wordt verwezen naar pagina's 50 tot 65 van het Jaarverslag 2017. Deze risico's blijven actueel en onveranderd en zullen ook van toepassing blijven voor het tweede semester van 2018.

Vooruitzichten voor 2018

Op basis van de positieve trend van geregistreerde huuraanvragen tijdens de eerste jaarhelft van 2018, verwacht VGP, dat het haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille substantieel verder zal kunnen laten groeien door het opleveren en opstarten van nieuwe projecten in 2018. Ontwikkelingsactiviteiten zouden moeten versnellen tijdens de tweede helft van 2018, ondersteund door de aanhoudende vraag van potentiële huurders, e-commerce en de verdere geografische expansie van de Groep. De huidige grondbank en de verwachte grond die in de komende 6-12 maanden zal worden gecontracteerd, moeten een solide basis bieden om de ontwikkelingsactiviteiten voor de komende jaren te ondersteunen en aan te wakkeren.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN¹

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	Toelichting	30.06.2018	30.06.2017
Omzet ²	5	15.686	14.296
Bruto huuropbrengsten	5	8.970	9.111
Doorgerekende huurlasten		2.131	1.409
Door te rekenen huurlasten		(1.446)	(1.267)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		(1.666)	(655)
Netto huurresultaat		7.989	8.598
Joint Venture management fee inkomsten	5	4.585	3.776
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	6	61.734	59.864
Administratieve kosten		(8.384)	(9.660)
Andere opbrengsten		722	370
Andere kosten		(363)	(439)
Aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen	7	24.777	15.167
Operationele winst / (verlies)		91.060	77.676
Financiële opbrengsten	8	3.474	4.208
Financiële kosten	8	(9.557)	(9.184)
Financieel resultaat		(6.083)	(4.976)
Winst voor belastingen		84.977	72.700
Belastingen		(10.188)	(10.243)
Winst over de verslagperiode		74.789	62.457
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		74.789	62.457
Minderheidsbelangen		-	-
Resultaat per aandeel	Toelichting	30.06.2018	30.06.2017
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - basis	9	4,02	3,36
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	9	4,02	3,36

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 en joint venture management inkomsten.

VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizend €)	30.06.2017	30.06.2017
Netto resultaat	74.789	62.457
<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	74.789	62.457
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	74.789	62.457
Minderheidsbelangen	-	-

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS
Voor de periode afgesloten

ACTIVA (in duizend €)	Toelichting	30.06.2018	31.12.2017
Immateriële activa		34	36
Vastgoedbeleggingen	10	515.932	392.291
Andere materiële vaste activa		472	507
Financiële vaste activa		0	322
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	220.984	143.312
Andere langlopende vorderingen	7	48.334	12.757
Uitgestelde belastingvorderingen		324	32
Totaal vaste activa		786.080	549.257
Handels- en andere vorderingen		14.895	11.074
Geldmiddelen en kasequivalenten		127.529	30.269
Groepen activa aangehouden voor verkoop	12	115.052	441.953
Totaal vlottende activa		257.476	483.296
TOTAAL ACTIVA		1.043.556	1.032.553

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (In duizend €)	Toelichting	30.06.2018	31.12.2017
Kapitaal		62.251	62.251
Overgedragen resultaten		443.391	403.910
Overige reserves		69	69
Eigen vermogen		505.711	466.230
Langlopende financiële schulden	11	390.146	390.067
Andere langlopende financiële verplichtingen		2.608	1.966
Andere langlopende verplichtingen		2.614	1.680
Uitgestelde belastingverplichtingen		20.418	11.750
Totaal langlopende verplichtingen		415.786	405.463
Kortlopende financiële schulden	11	87.593	81.358
Handels- en andere kortlopende schulden		26.830	38.379
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	12	7.636	41.123
Totaal kortlopende verplichtingen		122.059	160.860
Totaal verplichtingen		537.845	566.323
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.043.556	1.032.553

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 2017	112.737	(50.486)	62.251	327.985	69	-	390.305
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	62.457	-	-	62.457
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	62.457	-	-	62.457
Dividenden	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	(20.070)	20.070	-	(20.070)	-	-	(20.070)
Saldo per 30 juni 2017	92.667	(30.416)	62.251	370.372	69	-	432.692
Saldo per 1 januari 2018	92.667	(30.416)	62.251	403.910	69	-	466.230
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	0	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	0	74.789	-	-	74.789
Effect van verkopen	-	-	0	-	-	-	-
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	0	74.789	-	-	74.789
Dividenden	-	-	0	(35.308)	-	-	(35.308)
Uitkering kapitaal	-	-	0	-	-	-	-
Saldo per 30 juni 2018	92.667	(30.416)	62.251	443.391	69	-	505.711

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.

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	30.06.2018	30.06.2017
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	84.977	72.700
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	60	89
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(46.354)	(59.522)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	(15.380)	(342)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	539	(1.998)
Netto (ontvangen) rente	(3.037)	(2.134)
Netto betaalde rente	8.581	9.108
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	(24.777)	(15.167)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	4.609	2.734
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(4.385)	(722)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	(10.615)	4.333
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(10.391)	6.345
Netto ontvangen rente	18	21
Netto (betaalde) rente	(3.326)	(596)
Betaalde winstbelastingen	(271)	(259)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(13.970)	5.511
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere	29	2
Verkoop van dochterondernemingen		0
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw	(105.023)	(68.829)
Verkoop van vastgoedbeleggingen aan VGP European Logistics joint venture	289.704	90.794
Inkomsten uit / (investering in) VGP European Logistics joint venture	0	-
(Opname) / Terugbetalingen van leningen aan Joint Venture en geassocieerde ondernemingen	(49.721)	(36.794)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	134.989	(14.827)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Terugbetaling hybride effecten	(35.308)	-
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal)	-	-
Opname van leningen	-	79.568
Terugbetalingen van leningen	(375)	(4.131)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	(35.683)	75.437
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	85.336	66.121
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	30.269	71.595
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	671	412
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	11.253	3.417
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	127.529	141.545

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 23 augustus 2018.

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 2017 met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2018:

- Aanpassing van IAS 40 *Overdracht van vastgoedbeleggingen*
- Aanpassing van IFRS 2 *Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen*
- Aanpassing van IFRS 4 *Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten*
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28
- IFRIC 22 *Transacties in vreemde valuta en voorafbetalingen*
- IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen*
- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten*

De financiële positie en prestaties van het boekjaar werden niet beïnvloed door de eerste toepassing van deze standaarden en interpretaties.

Nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die nog niet toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2018:

- Aanpassing van IAS 19 *Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 28 *Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 9 *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- 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)
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 *Onzekerheid over het taxregime* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, 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 16 *Lease-overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019). IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige

verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – *Lease-overeenkomsten* en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – *Lease-overeenkomsten* met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien VGP nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar VGP de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren zoals huur van wagens, of kantoorruimte gehuurd door VGP, zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

3 Aangepast bedrijfsresultaat

Het aangepaste bedrijfsresultaat is een non-IFRS-maatstaf en is de maatstaf voor de onderliggende bedrijfswinst van de Groep, die door de raad van bestuur en het senior management wordt gebruikt om de recurrente inkomstenontwikkeling van de Groep te meten en te bewaken.

Het is gebaseerd op de ‘Best Practice Recommendations’ van EPRA (European Public Real Estate Association), die de winst berekenen exclusief herwaardering van de vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) en de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkopen van vastgoedbeleggingen. Veranderingen in de reële waarde van financiële instrumenten en de hierop bijbehorende belastingheffing zijn ook uitgesloten. De bestuurders hebben ervoor gekozen om niet alle EPRA-indicatoren te rapporteren. Zie toelichting 1 van de *Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de verkorte geconsolideerde financiële staten* voor de geselecteerde EPRA-indicatoren.

De Bestuurders hebben een bedrijfsspecifieke niet-EPRA-aanpassing doorgevoerd met betrekking tot de netto waarderingswinsten / (verliezen) gegenereerd op de vastgoedbeleggingen in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije die zullen worden verkocht aan de VGP European Logistics joint venture.

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, ging VGP een 50/50 joint venture (VGP European Logistics) met Allianz Real Estate aan in maart 2016 voor een periode van 10 jaar. De joint venture laat VGP toe haar initieel geïnvesteerde eigen middelen (gedeeltelijk of geheel) te kunnen recupereren eenmaal deze projecten worden aangekocht door de joint venture en om de vrijgekomen financiële middelen te herinvesteren in de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank, en VGP zodoende toe te laten zich verder te focussen op haar kernactiviteiten, namelijk deze van vastgoedontwikkeling. Het is de intentie om 1 a 2 closings per jaar te hebben met de Joint Venture waarbij er inkomsten genererende assets worden getransfereerd naar de Joint Venture.

Deze niet-EPRA-aanpassing weerspiegelt daarom de operationele en recurrente aard van de ontwikkelingsactiviteiten die in deze 4 landen worden ondernomen en stelt VGP in staat om de ontwikkelingsadministratiekosten beter af te stemmen met de ontwikkelingsopbrengsten.

Om een goed beeld te krijgen van de prestaties van de ontwikkelingsactiviteiten in zijn geheel, moeten ook de netto waarderingswinsten / -verliezen op de ontwikkelingsprojecten in ander landen beschouwd worden t.t.z alle landen behalve Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije.

Aangepast bedrijfsresultaat (in duizend €)	30.06.2018	30.06.2017
Bruto huuropbrengsten	8,970	9,111
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)- netto	685	142
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1,666)	(655)
Netto huuropbrengsten	7,989	8,598
Joint venture management fee inkomsten	4,585	3,776
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture ¹	40,312	48,873
Administratieve kosten	(8,384)	(9,660)
Andere opbrengsten / (kosten) - netto	359	(69)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belastingen ²	7,572	4,079
Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	52,433	55,597
Netto financieel resultaat (inclusief aanpassing)	(5,119)	(6,981)
Aangepast bedrijfsresultaat voor belastingen	47,314	48,616
Aanpassingen voor aansluiting naar IFRS:		
Aanpassing - Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint venture na belasting ²	17,205	11,088
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ³	21,422	10,991
Netto meer- / (min)waarde op interest rate swaps en andere derivaten	(964)	2,005
Totaal aanpassingen	37,663	24,084
Winst voor belastingen	84,977	72,700
Belastingen		
Op het aangepast bedrijfsresultaat	(6,849)	(8,146)
Op de andere aanpassingen	(3,339)	(2,097)
	(10,188)	(10,243)
Winst over de verslagperiode	74,789	62,457
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	74,789	62,457
Minderheidsbelangen	-	-

¹ Niet-EPRA aanpassing zoals vermeldt in par 3 hierboven.

² Zie toelichting 7 voor een verdere gedetailleerde uitsplitsing van de aanpassingen op het bedrijfsresultaat van de Joint Venture.

³ Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Venture perimeter t.t.z. Spanje, Roemenië Letland, Estland en Nederland.

4 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 segment verslaggeving binnen VGP is allereerst per activiteit en ten tweede per geografische regio.

4.1 Activiteitsegmenten

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 2018 en per 31 december 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, Estland (slechts van toepassing op 2016) 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 €	30.06.2018	30.06.2017
Verhuur/investering aangepaste bedrijfsEBITDA	17.116	13.191
Vastgoedontwikkeling aangepaste bedrijfsEBITDA	31.845	39.863
Vastgoed- en activabeheer aangepaste bedrijfsEBITDA	3.573	2.632
Totaal aangepaste bedrijfsEBITDA	52.534	55.686

In duizend €	Voor de periode afgesloten op 30 juni 2018			
	Investering	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	8.970	-	-	8.970
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)- netto	685	-	-	685
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(167)	(1.499)	-	(1.666)
Netto huuropbrengsten	9.488	(1.499)	-	7.989
Joint Venture management fee inkomsten	-	-	4.585	4.585
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture	-	40.312	-	40.312
Administratieve kosten	(458)	(6.968)	(857)	(8.283)
Andere opbrengsten / (kosten) - netto	514	-	(155)	359
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de Joint Venture na belastingen ¹	7.572	-	-	7.572
Aangepast bedrijfsEBITDA	17.116	31.845	3.573	52.534
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(12)	(60)	(29)	(101)
Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	17.104	31.785	3.544	52.433
Netto financieel resultaat (inclusief aanpassing)				(5.119)
Aangepast bedrijfsresultaat voor belastingen				47.314
Belastingen op het aangepast bedrijfsresultaat				(6.849)
Aangepast bedrijfsresultaat na belastingen				40.465
Aanpassingen voor aansluiting naar IFRS:				
Aanpassing - Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de Joint Venture na belasting ¹				17.205
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - andere landen ²				21.422
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten				(964)
Belastingen op aanpassingen				(3.339)
Totaal aanpassingen				34.324
Winst over de verslagperiode				74.789

¹ Zie toelichting 7 voor een verdere gedetailleerde uitsplitsing van de aanpassingen op het bedrijfsresultaat van de Joint Venture.

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

In duizend €	Voor de periode afgesloten op 30 juni 2017			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	9.111			9.111
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)- netto	142			142
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(66)	(590)		(655)
Netto huuropbrengsten	9.188	(590)	-	8.598
Joint Venture management fee inkomsten			3.776	3.776
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture		48.873		48.873
Administratieve kosten	(257)	(8.421)	(893)	(9.571)
Andere opbrengsten / (kosten) - netto	182		(251)	(69)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de Joint Venture na belastingen ¹	4.079			4.079
Aangepast bedrijfsEBITDA	13.191	39.863	2.632	55.686
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(2)	(54)	(33)	(89)
Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	13.189	39.809	2.599	55.597
Netto financieel resultaat (inclusief aanpassing)				(6.981)
Aangepast bedrijfsresultaat voor belastingen				48.616
Belastingen op het aangepast bedrijfsresultaat				(8.146)
Aangepast bedrijfsresultaat na belastingen				40.470
Aanpassingen voor aansluiting naar IFRS:				
Aanpassing - Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de Joint Venture na belasting ¹				11.088
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²				10.991
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten				2.005
Belastingen op aanpassingen				(2.097)
Totaal aanpassingen				21.987
Winst over de verslagperiode				62.457

¹ Zie toelichting 7 voor een verdere gedetailleerde uitsplitsing van de aanpassingen op het bedrijfsresultaat van de Joint Venture.

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

4.2 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.

30 juni 2018							
In duizend €	Bruto-huur opbrengsten ¹	Netto-huur opbrengsten ¹	Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de JV na belasting	Aangepast operationele EBITDA	Vastgoed beleggingen Eigen	Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel	Investerings ²
West-Europa							
Duitsland	10.103	8.896	4.664	28.095	203.122	429.164	84.646
Spanje	3.796	3.861	-	2.264	248.501	-	18.920
	13.899	12.757	4.664	30.359	451.623	429.164	103.566
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	4.860	4.049	1.686	20.414	89.958	126.524	19.249
Slowakije	930	869	596	671	5.880	25.196	38
Hongarije	1.029	997	575	(455)	1.417	28.036	688
Roemenië	1.552	1.523	0	1.532	57.436	-	10.970
	8.371	7.438	2.857	22.162	154.691	179.756	30.945
Baltische landen							
Letland	-	(78)	-	(236)	24.600	-	7.725
	-	(78)	-	(236)	24.600	-	7.725
Andere ³	-	47	51	148	69	-	70
Totaal	22.270	20.164	7.572	52.433	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 portefeuille € 45,7 miljoen.

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

30 juni 2017			Share of joint venture's Adjusted profit after tax	Adjusted operating EBITDA	Investment properties Own	Investment properties JV at share	Capital expenditure ²
<i>In duizend €</i>	Gross rental income ¹	Net rental income ¹					
West-Europa							
Duitsland	6.022	5.058	2.284	21.927	375.367	263.216	86.511
Spanje	3.750	3.657	0	2.164	209.976	0	488
	9.772	8.715	2.284	24.091	585.343	263.216	86.998
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	2.877	2.599	989	27.360	156.688	75.416	14.495
Slowakije	813	717	514	1.248	11.262	21.722	106
Hongarije	852	794	576	3.687	9.101	22.725	902
Roemenië	1.549	1.667	0	1.497	45.660		438
	6.091	5.777	2.079	33.792	222.711	119.863	15.941
Baltische landen							
Estland	1.552	1.483	-	1.333	-	-	2.669
Letland	-	(7)	-	(92)	14.535	-	2.862
	1.552	1.476	-	1.241	14.535	-	5.531
Andere ³	1	(42)	(284)	(3.527)	-	-	-
Totaal	17.416	15.926	4.079	55.597	822.589	383.079	108.470

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 € 67,3 miljoen en voor de Joint Venture portefeuille € 41,2 miljoen.

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

5 Omzet

<i>In duizend €</i>	30.06.2018	30.06.2017
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	8.065	8.824
Huurindexering en kortingen	905	287
Totaal bruto huuropbrengsten	8.970	9.111
Joint Venture management fee inkomsten		
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	2.698	1.519
Inkomsten uit projectontwikkeling	1.887	2.257
Doorgerekende huurlasten	2.131	1.409
Totale omzet	15.686	14.296

De Groep verhuurt zijn vastgoedbeleggingen via operationele huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten hebben in het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De bruto huurinkomsten weerspiegelen de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2018 werden opgeleverd en de verkoop van de vierde closing met de Joint Venture op 30 April 2018. De bruto huuropbrengsten per 30 juni 2018 waren inclusief € 3,2 miljoen bruto huurinkomsten van de vierde closing met de Joint Venture voor de periode 1 januari 2018 tot 30 april 2018 (in vergelijking met € 1,7 miljoen bruto huurinkomsten van de derde closing met de Joint Venture per einde mei 2017 voor de periode 1 januari 2017 tot 31 mei 2017).

Op het einde van juni 2018 had de Groep (inclusief de Joint Venture) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 96,8 miljoen¹ (in vergelijking met € 82,8 miljoen² per 31 december 2017).

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

<i>In duizend €</i>	30.06.2018	31.12.2017
Minder dan één jaar	27.780	29.983
Tussen één en vijf jaar	100.725	109.260
Meer dan vijf jaar	230.632	274.630
Totaal	359.137	413.873

6 Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2018	30.06.2017
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	32.921	36.789
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	13.433	22.733
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	15.380	342
Totaal	61.734	59.864

De totale vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland en de projecten in aanbouw voor rekening van de Joint Venture, werd op 30 juni 2018 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 6,64% (vergeleken met 6,26% per 31 december 2017) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 7,0 miljoen met zich meebrengen.

¹ € 68,9 miljoen gerelateerd aan VGP European Logistics en € 27,9 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

² € 52,5 miljoen gerelateerd aan VGP European Logistics en € 30,3 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

7 Investering in joint venture en geassocieerde ondernemingen

7.1 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 <i>(in duizend €)</i>	VGP European Logistics JV aan 100%	VGP European Logistics Duitse Vastgoedonder- nemingen aan 100 %	VGP European Logistic Duitse Vastgoedonder- nemingen aan 5.1%	VGP European Logistics JV aan 50%	30.06.2018
Bruto huuropbrengsten	24.950	16.186	825	12.475	13.300
Operationele kosten verbonden aan vastgoed					
- Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten (netto))	589	515	26	294	321
- onderliggende operationele kosten	(802)	(514)	(26)	(401)	(427)
- vastgoedbeheer kosten	(1.907)	(1.272)	(65)	(954)	(1.018)
Netto huurresultaat	22.829	14.915	761	11.415	12.175
Administratieve kosten	(1.096)	(525)	(27)	(548)	(575)
Andere opbrengsten / (kosten) (netto)	246	244	12	123	135
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	21.979	14.634	746	10.989	11.736
Netto financieel resultaat excl. herwaardering van de afdekkingsderivaten)	(7.062)	(5.341)	(272)	(3.531)	(3.803)
Belastingen op het EPRA resultaat	(679)	(420)	(21)	(339)	(361)
EPRA resultaat	14.238	8.873	453	7.119	7.572
Aanpassingen					
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	43.645	29.237	1.491	21.822	23.313
Gerealiseerde winst op verkoop vastgoedbeleggingen	83	-	-	42	42
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	(3.140)	-	-	(1.570)	(1.570)
Belastingen op aanpassingen	(8.568)	(5.803)	(296)	(4.284)	(4.580)
Totaal aanpassingen	32.019	23.434	1.195	16.010	17.205
Winst over de verslagperiode	46.258	32.307	1.648	23.129	24.777

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	VGP European Logistics JV aan 100%	VGP European Logistics Duitse Vastgoedonder- nemingen aan 100 %	VGP European Logistic Duitse Vastgoedonder- nemingen aan 5.1%	VGP European Logistics JV aan 50%	30.06.2017
Bruto huuropbrengsten	15.658	9.337	476	7.829	8.305
Operationele kosten verbonden aan vastgoed					
- Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten (netto))	391	323	16	195	212
- onderliggende operationele kosten	(965)	(672)	(34)	(482)	(517)
- vastgoedbeheer kosten	(1.266)	(763)	(39)	(633)	(672)
Netto huurresultaat	13.818	8.225	419	6.909	7.328
Administratieve kosten	(588)	(243)	(12)	(294)	(306)
Andere opbrengsten / (kosten) (netto)	52	36	2	26	28
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	13.282	8.018	409	6.641	7.050
Netto financieel resultaat excl. herwaardering van de afdekkingsderivaten)	(5.456)	(3.638)	(186)	(2.728)	(2.914)
Belastingen op het EPRA resultaat	(111)	(36)	(2)	(56)	(57)
EPRA resultaat	7.714	4.344	222	3.857	4.079
Aanpassingen					
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	24.490	19.841	1.012	12.245	13.257
Gerealiseerde winst op verkoop vastgoedbeleggingen	79	92	5	39	44
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	1.929	-	-	966	966
Belastingen op aanpassingen	(5.976)	(3.718)	(190)	(2.988)	(3.178)
Totaal aanpassingen	20.521	16.215	827	10.261	11.088
Winst over de verslagperiode	28.235	20.559	1.049	14.119	15.167

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

BALANS <i>(in duizend €)</i>	VGP European Logistics JV at 100%	VGP European Logistics Duitse Vastgoedonder- nemingen at 100 %	VGP European Logistics Duitse Vastgoedonder- nemingen at 5.1%	VGP European Logistics JV at 50%	30.06.2018
Vastgoedbeleggingen	1.134.540	816.679	41.651	567.270	608.921
Andere activa	3.538	3.102	158	1.769	1.927
Totaal vaste activa	1.138.078	819.781	41.809	569.039	610.848
Handels- en andere vorderingen	15.675	14.098	719	7.838	8.557
Geldmiddelen en kasequivalenten	42.935	28.916	1.475	21.468	22.943
Totaal vlottende activa	58.610	43.014	2.194	29.306	31.500
Totaal activa	1.196.688	862.795	44.003	598.345	642.348
Langlopende financiële schulden	654.925	486.472	24.810	327.463	352.273
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.988	0	0	1.494	1.494
Andere langlopende verplichtingen	7.101	4.121	210	3.551	3.761
Uitgestelde belastingverplichtingen	70.370	45.304	2.311	35.185	37.496
Totaal langlopende verplichtingen	735.384	535.897	27.331	367.693	395.024
Kortlopende financiële schulden	15.068	10.691	545	7.534	8.079
Handels- en andere kortlopende schulden	34.016	24.567	1.253	17.008	18.261
Totaal kortlopende verplichtingen	49.084	35.258	1.798	24.542	26.340
Totaal verplichtingen	784.468	571.155	29.129	392.235	421.364
Netto actiefwaarde	412.220	291.640	14.874	206.110	220.984

BALANS <i>(in duizend €)</i>	VGP European Logistics JV at 100%	VGP European Logistics Duitse Vastgoedonder- nemingen at 100 %	VGP European Logistics Duitse Vastgoedonder- nemingen at 5.1%	VGP European Logistics JV at 50%	30.06.2017
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 actiefwaarde	267.839	184.198	9.392	133.920	143.312

Eind april 2018 werd een vierde closing met VGP European Logistics succesvol afgerond. VGP European Logistics heeft hierdoor 6 nieuwe parken verworven van VGP, bestaande uit 13 logistieke gebouwen naast nog eens 5 nieuwe gebouwen die ontwikkeld werden door VGP, in parken die reeds vroeger getransfereerd werden naar de Joint Venture. De 6 parken die verkocht werden door VGP zijn gelegen in Duitsland (3) en in Tsjechië (3). De bijkomende 5 gebouwen die aangekocht worden door de Joint Venture liggen in Duitsland (3 gebouwen), in Tsjechië (1 gebouw) en in Hongarije (1 gebouw).

De Joint Venture vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland en de projecten in aanbouw die door VGP ontwikkeld worden voor rekening van de Joint Venture, werd op 30 juni 2018 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 5,42% (vergeleken met 5,63% per 31 december 2017) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou een variatie van deze totale Joint Venture portefeuillewaarde (100%) van €23,8 miljoen met zich meebrengen.

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

VGP verleent diensten aan de Joint Venture als beheerder van activa, vastgoed en ontwikkelingen en ontvangt hiervoor van de Joint Venture commissievergoedingen. Deze diensten worden uitgevoerd op een marktconforme basis en geven VGP geen controle over de Joint Venture (noch enig belangrijk eenzijdige besluitvormingsrechten). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de Joint Venture vereisen de goedkeuring van de volledige Raad van Bestuur en / of de goedkeuring van de aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de Joint Venture-overeenkomst.

7.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	30.06.2018	31.12.2017
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l.	43.942	11.539
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van of VGP European Logistics S.à r.l.)	4.392	1.218
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.)	71.875	137.150
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(71.875)	(137.150)
Totaal	48.334	12.757

Voor verdere informatie zie toelichting 12.

7.4 Deelnemingen in de joint venture en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	30.06.2018	31.12.2017
Op 1 januari	143.312	89.194
Toevoegingen	52.895	25.787
Resultaat van het boekjaar	24.777	29.229
Terugbetaling van eigen vermogen	-	(1.000)
Aanpassing m.b.t. verkoop van deelnemingen	-	102
Op het einde van de periode	220.984	143.312

8 Netto financieel resultaat

<i>In duizend €</i>	30.06.2018	30.06.2017
Bancaire renteopbrengsten	16	11
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	3.019	2.123
Niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten	11	2.074
Netto wisselkoerswinsten	426	0
Andere financiële opbrengsten	2	0
Financiële opbrengsten	3.474	4.208
Rentelasten uit obligaties	(8.786)	(8.839)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(455)	(482)
Bancaire rentekosten – Afdekkingsderivaten	-	(74)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	1.435	1.140
Niet-gerealiseerde verliezen op afdekkingsderivaten	(975)	(69)
Netto wisselkoersverliezen	-	(6)
Andere financiële kosten	(776)	(854)
Financiële kosten	(9.557)	(9.184)
Netto financiële kosten	(6.083)	(4.976)

De netto financiële kosten (inclusief aanpassingen) in het aangepaste bedrijfsresultaat (Toelichting 3) bedraagt €5,1 miljoen (2017: € 7,0 miljoen). Dit is exclusief de netto niet gerealiseerde winsten en verliezen op afdekkingsderivaten van € 1,0 miljoen winst (2017: € 2,0 miljoen verlies).

9 Winst per aandeel

9.1 Winst per aandeel

<i>In aantal</i>	30.06.2018	30.06.2017
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	(401.648)	(401.648)
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd en na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen)	18.181.402	18.181.402

<i>In duizend €</i>	30.06.2018	30.06.2017
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	74.789	62.457
Winst per aandeel (in €) - basis	4,02	3,36
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	4,02	3,36
Winst per aandeel - na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	4,11	3,44

Correctie voor wederzijds belang heeft betrekking op de eliminatie van het proportioneel aandeel in het eigen vermogen van de VGP NV aandelen die gehouden worden door VGP Misv Comm. VA. VGP NV houdt 43,23% in VGP Misv Comm. VA.

9.2 Intrinsieke waarde (Net asset value (NAV)) per aandeel

<i>EPRA NAV - In duizend €</i>	30.06.2018	31.12.2017
IFRS NAV	505.711	466.230
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	-	-
Verwaterd NAV	505.711	466.230
Uit te sluiten:		
Reële waarde financiële instrumenten	2.608	1.644
Latente belastingen	27.729	34.942
EPRA NAV	536.048	502.816
Aantal aandelen	18.583.050	18.583.050
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	28,85	27,06

<i>EPRA NNAV - In duizend €</i>	30.06.2018	31.12.2017
EPRA NAV	536,048	502,816
Uit te sluiten:		
Reële waarde financiële instrumenten	(2,608)	(1,644)
Latente belastingen	(27,729)	(34,942)
Reële waardeaanpassing met betrekking tot uitgegeven schuld	(6,455)	(14,084)
EPRA triple net NAV (NNAV)	499,256	452,146
Aantal aandelen	18,583,050	18,583,050
EPRA NNAV per aandeel (€/aandeel)	26,87	24,33

10 Vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2018			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Total
Op 1 januari	332.925	145.437	149.375	627.737
Investeringsuitgaven	14.263	37.901	7.993	60.157
Aanschaffingen	-	-	36.329	36.329
Geactiveerde rente	248	1.154	34	1.436
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	74	362	128	564
Verkoop en overdracht aan de Joint Venture	(170.762)	(67.983)	(4.468)	(243.213)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	42.483	(42.483)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	34.925	(34.925)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	(1.083)	33.632	373	32.922
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
Per 30 juni	210.590	158.061	147.281	515.932

<i>In duizend €</i>	31.12.2017			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Total
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 start-up 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 30 juni	152.611	95.005	144.675	392.291

10.1 Fair value hierarchy of the Group's investment properties

Alle vastgoedbeleggingen van de Groep, zijn niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 30 juni 2018. 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).

10.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(i) Waarderingsproces

De vastgoedbeleggingen van de Groep en van de Joint Venture werden gewaardeerd op 30 juni 2018 door Jones Lang LaSalle. Het waarderingsproces was ongewijzigd ten opzichte van het waarderingsproces zoals beschreven in het 2017 jaarverslag (pagina 149-150).

(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-18 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde	
Tsjechië	IPUC	29.901	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	47-51	
				Verdisconteringsvoet	6,75-10,00%	
				'Exit' kapitalisatievoet	6,25%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,00%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	9.117	
	DL	19.240	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²		
	Duitsland	IP	16.310	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	38-46
					Verdisconteringsvoet	6,25%-8,00%
					'Exit' kapitalisatievoet	5,00%-5,35%
					Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,43%
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)					37.075	
IPUC		49.780	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	-	
				Verdisconteringsvoet		
				'Exit' kapitalisatievoet	42	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,40%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	5,97%	
DL	69.122	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-		
Spanje	IP	147.780	Netto-contante waarde	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	42	
				IRR	5,40%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,97%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	-	
				IPUC	50.880	Equivalentente opbrengst

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-18 (€ '000)	Waarderings­techniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
	IPUC	50.880	Equivalente opbrengst	Jaarlijkse huur per m ²	57-91
				Equivalente kapitalisatievoet	5,65-6,87%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,50-6,50%
				Nog te maken bouw­kosten (in '000 €)	6,49%
	DL	49.841	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	29.783
					-
Andere (Roemenië)	IP	46.500	Gedisconteerde kasstroom­techniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	43-52
				Verdisconteringsvoet	9,50%
				'Exit' kapitalisatievoet	9,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,04%
				Nog te maken bouw­kosten (in '000 €)	1.000
Andere (Roemenië, Letland)	IPUC	27.500	Gedisconteerde kasstroom­techniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	45-57
				Verdisconteringsvoet	8,4-9,75%
				'Exit' kapitalisatievoet	8,25-9,25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,44%
				Nog te maken bouw­kosten (in '000 €)	16.850
Andere (Roemenië, Slowakije,Letland)	DL	9.078	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-
Total		515.932			

IP= opgeleverde vastgoedbeleggingen
 IPUC= projectontwikkelingen
 DL= ontwikkelingsland

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-17 (€ '000)	Waarderings­techniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	30.080	Gedisconteerde kasstroom­techniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	35-96
				Verdisconteringsvoet	5,90%-6,5%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,90%-6,25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,30%
				Nog te maken bouw­kosten (in '000 €)	135
	IPUC	25.620	Gedisconteerde kasstroom­techniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	39-96
				Verdisconteringsvoet	5,90%-7,25%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,90%-6,25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,40%
				Nog te maken bouw­kosten (in '000 €)	8.771
	DL	34.316	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-17 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde	
Duitsland	IP	30.360	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	45-63	
				Verdisconteringsvoet	5,55%-5,75%	
				'Exit' kapitalisatievoet	4,75-5,75%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,04%	
					Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	527
	IPUC	93.169	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	41-52	
				Verdisconteringsvoet	5,75%-8,00%	
				'Exit' kapitalisatievoet	5,00%-5,50%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,98%	
					Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	23.723
	DL	50.475	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-	
	Spanje	IP	126.280	Netto-contante waarde	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	42
IRR					5,50%	
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet					5,98%	
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)					-	
IPUC		18.445	Equivalentente opbrengst	Jaarlijkse huur per m ²	60	
				Equivalentente kapitalisatievoet	5,50%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,21%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.673	
DL		65.251	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-	
Andere (Roemenië)		IP	37.600	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	41-50
					Verdisconteringsvoet	9,50%
					'Exit' kapitalisatievoet	9,00%
	Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet				8,75%	
	Nog te maken bouwkosten (in '000 €)				80	
Andere (Roemenië, Letland)	IPUC	18.200	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Jaarlijkse huur per m ² (in €)	46-60	
				Verdisconteringsvoet	8,5-9,75%	
				'Exit' kapitalisatievoet	8,25-9,25%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,93%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	6.000	
Andere (Roemenië, Slowakije, Letland)	DL	5.340	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	-	
Total		627.737				

IP= opgeleverde vastgoedbeleggingen
 IPUC= projectontwikkelingen
 DL= ontwikkelingsland

11 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

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

Vervaldag In duizend €	30.06.2018			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	14.591	-	14.591	-
Obligaties				
3,90% obligatie sep-23	221.633	-	-	221.633
3,25% obligatie jul-24	74.636	-	-	74.636
3,35% obligatie mar-25	79.286	-	-	79.286
	375.555	-	-	375.555
Totaal langlopende financiële schulden	390.146		14.591	375.555
Kortlopend				
Bankleningen	722	722	-	-
Obligaties				
5,10% obligatie dec-18	74.860	74.860	-	-
Opgelopen interest	12.011	12.011	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	87.593	87.593	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	477.739	87.593	14.591	375.555
31.12.2017				
Vervaldag In duizend €	31.12.2017			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	14,917	-	14,917	-
Obligaties				
3,90% obligatie sep-23	221,314	-	-	221,314
3,25% obligatie jul-24	74,227	-	-	74,227
3,35% obligatie mar-25	79,609	-	-	79,609
	375,150	-	-	375,150
Totaal langlopende financiële schulden	390,067	-	14,917	375,150
Kortlopend				
Bankleningen	752	752	-	-
Obligaties				
5,10% obligatie dec-18	74,701	74,701	-	-
Opgelopen interest	5,905	5,905	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	81,358	81,358	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	471,425	81,358	14,917	375,150

Bovenstaande 30 juni 2018 saldi omvatten geactiveerde financieringskosten op bankleningen van € 62k (in vergelijking met € 83k per 31 december 2017) en geactiveerde financieringskosten op obligaties € 4.585k (in vergelijking met 5.149k per 31 december 2017).

11.1 Gewaarborgde bankleningen

Alle leningen toegekend aan de VGP Groep zijn gewaarborgd en gedenomineerd in € behalve voor de andere bankleningen die gedenomineerd zijn in CZK. De leningen kunnen als volgt samengevat worden:

30.06.2018 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Raiffeisen - Roemenië	15.750	31-Dec-19	15.750	750	15.000	-
Totaal bankleningen	15.750		15.750	752	15.000	-

31.12.2017 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Raiffeisen - Roemenië	15.668	31-dec-19	15.668	750	14.918	-
Andere bankleningen	2	2016-2018	2	2	-	-
Totaal bankleningen	15.670		15.670	752	14.918	-

Gedurende het eerste halfjaar van 2018 bleef de Groep ruim binnen de gestelde bankconvenanten en waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegeven leningen.

11.2 Bonds

VGP heeft volgende 4 obligatieleningen uitstaan per 30 juni 2018:

- 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 aangegeven leningen.

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

<i>In duizend €</i>	30.06.2018	31.12.2017
Immateriële activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	115.052	430.298
Andere materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-
Handels- en andere vorderingen	-	5.085
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	6.570
Groepen activa aangehouden voor verkoop	115.052	441.953
Langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	-	(2.736)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(7.636)	(23.223)
Kortlopende financiële schulden	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	-	(15.164)
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(7.636)	(41.123)
Totaal netto actief	107.416	400.830

Onder de Joint Venture overeenkomst heeft VGP European Logistics een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP en gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije. De ontwikkelingspijplijn, die mee zal worden getransfereerd naar de Joint Venture als onderdeel van een toekomstige aankooptransactie tussen de Joint Venture en VGP wordt ontwikkeld en of zal ontwikkeld worden door VGP op eigen risico en nadien verworven worden door de Joint Venture op basis van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters.

Per 31 december 2017 werden de activa die bestemd werden om in de toekomst verkocht te worden aan de Joint Venture, inclusief de activa die deel uitmaakte van de volgende closing van april 2018, 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 Joint Venture. Dit saldo omvat de € 71,9 miljoen constructie- en ontwikkelingsleningen (2017: € 137,2 miljoen) die verleend worden door VGP aan de Joint Venture ter financiering van haar ontwikkelingspijplijn (zie ook toelichting 7.3).

13 Kasstroom van de verkoop aan VGP European Logistics joint venture

<i>In duizend €</i>	30.06.2018	30.06.2017
Vastgoedbeleggingen	272.182	173.855
Handels- en andere vorderingen	5.286	7.056
Geldmiddelen en kasequivalenten	11.253	3.417
Langlopende financiële schulden	0	-
Aandeelhoudersleningen	(168.775)	(112.737)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(923)	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(15.405)	(7.993)
Handels- en andere kortlopende schulden	(15.968)	(13.578)
Totaal netto activa verkocht	87.650	50.020
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	15.381	58
Niet-controleerend belang behouden door VGP	(3.832)	(1.884)
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	251.357	100.909
Inbreng eigen vermogen	(49.599)	(23.903)
Verkregen koopsom	300.957	125.200
Minus - te ontvangen bedrag van Allianz re derde closing	-	(30.989)
Netto kasinstroom van de verkoop	300.957	94.211
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(11.253)	(3.417)
Netto kasinstroom van de verkopen aan de Joint Venture	289.704	90.794

Per 30 juni 2017 stond er een vordering van € 31,0 miljoen uit op Allianz met betrekking tot de afwikkeling van de derde closing. Deze vordering werd begin september 2017 ontvangen.

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 heeft als doelstelling om een maximale schuldgraad ratio van netto schuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen van 65% aan te houden.

Per 30 juni 2018 was schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>In duizend €</i>	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Langlopende financiële schulden	390.146	390.067	386.882
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.608	1.966	1.689
Kortlopende financiële schulden	87.593	81.358	89.087
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	2.110
Financiële schulden geclassificeerd onder verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	0	-	18.747
Totale financiële schulden	480.347	473.391	498.515
Geldmiddelen en kasequivalenten	(127.529)	(30.269)	(141.545)
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	0	(6.570)	(599)
Totale netto financiële schuld (A)	352.818	436.552	356.371
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	1.043.556	1.032.553	1.022.435
Schuldgraad (A)/(B)	33,8%	42,3%	34,9%

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 zowel IAS 39 als IFRS 9. De gebruikte afkortingen worden hieronder toegelicht:

Afkortingen gebruikt volgens IAS 39 zijn:

L&V	Leningen en vorderingen
AvH	Financiële activa en financiële verplichtingen aangehouden voor handelsdoeleinden
FVtGK	Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs

Afkortingen gebruikt volgens IFRS 9 zijn:

GK	Financiële activa en financiële verplichtingen aangehouden tegen geamortiseerde kostprijs
RWvR/Vpl	Financiële activa verplicht te waarderen als tegen reële waarde via het resultaat
AVH	Financiële verplichtingen aangehouden voor handelsdoeleinden

30.06.2018	IAS 39		IAS 9		Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
	Netto-boekwaarde	IAS 39 categorie	Netto-boekwaarde	IFRS 9 categorie	30.06.2018	30.06.2018
<i>In duizend €</i>						
Activa						
Andere langlopende vorderingen	48.334	L&V	48.334	GK	48.334	Niveau 2
Handelsvorderingen	3.659	L&V	3.659	GK	3.659	Niveau 2
Andere vorderingen	11.030	L&V	11.030	GK	11.030	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	AvH	-	RWvR/Vpl	-	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	127.529	L&V	127.529	GK	127.529	Niveau 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-		-		-	
Totaal	190.552		190.552		190.552	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	15.313	FVtGK	15.313	GK	15.313	Niveau 2
Obligatieleningen	450.415	FVtGK	450.415	GK	464.297	Niveau 1
Handelsschulden	20.983	FVtGk	20.983	GK	20.983	Niveau 2
Andere schulden	8.104	FVtGK	8.104	GK	8.104	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	2.608	AvH	2.608	AVH	2.608	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-		-		-	
Totaal	497.423		497.423		511.305	

31.12.2017	IAS 39		IAS 9		Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
	Netto-boekwaarde	IAS 39 categorie	Netto-boekwaarde	IFRS 9 categorie	31.12.2017	31.12.2017
<i>In duizend €</i>						
Activa						
Andere langlopende vorderingen	12.757	L&V	12.757	GK	12.757	Niveau 2
Handelsvorderingen	5.474	L&V	5.474	GK	5.474	Niveau 2
Andere vorderingen	8.457	L&V	8.457	GK	8.457	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	322	AvH	322	RWvR/Vpl	322	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	33.277	L&V	33.277	GK	33.277	Niveau 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(11.609)		(11.609)		(11.609)	
Totaal	48.678		48.678		48.678	
Verplichtingen						
Financiële schuld						
Bankleningen	15.670	FVtGK	15.670	GK	15.670	Niveau 2
Obligatieleningen	449.851	FVtGK	449.851	GK	464.624	Niveau 1
Handelsschulden	45.258	FVtGk	45.258	GK	45.258	Niveau 2
Andere schulden	12.165	FVtGK	12.165	GK	12.165	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	1.966	AvH	1.966	AVH	1.966	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(21.510)		(21.510)	0	(21.510)	
Totaal	503.399		503.399	0	518.172	

16 Verbintenissen

De Groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 30 juni 2018 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 1.439.254 m² welke een verbintenis van € 84,4 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 1,1 miljoen. Per 31 december 2017 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 1.452.336 m² welke een verbintenis van € 65,0 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 0,6 miljoen.

Het € 1,1 miljoen betaalde voorschot bedrag werd per 30 juni 2018 opgenomen in de balans onder vastgoedbeleggingen gezien het bedrag niet significant is. Dit was ook het geval per 31 December 2017.

Per 30 juni 2018 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaalbedrag van € 122,5 miljoen in vergelijking met € 75,6 miljoen per 31 december 2017.

Alle verplichtingen zijn van korte duur. Het gesecuriseerde land zal naar verwachting in de loop van de volgende 12-18 maanden aangekocht worden, na verkrijging van de nodige vergunningen. De contractuele bouwverplichtingen hebben betrekking op nieuwe gebouwen of gebouwen in aanbouw die zullen opgeleverd of opgestart worden tijdens de volgende 12 maanden.

17 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.

17.1 Aandeelhouders

Aandeelhouderschap

De belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap zijn:

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

De twee belangrijkste referentieaandeelhouders die de uiteindelijke zeggenschap hebben over de voormelde aandeelhouders zijn: (i) Dhr. Jan Van Geet die 33,81% van de stemrechten van VGP NV bezit en uitvoerende bestuurder van de vennootschap is, (ii). Dhr. Bart Van Malderen die 25,16% van de stemrechten van VGP NV bezit en niet-uitvoerende bestuurder van de vennootschap is.

Huuractiviteiten

Drylock Technologies s.r.o., een onderneming die toebehoort aan Dhr. Bart Van Malderen huurt een gebouw onder een lange termijn huurovereenkomst. Dit huurcontract werd aangegaan tijdens de maand mei van 2012. De huur ontvangen voor het eerste halfjaar 2018 bedroeg € 1.052k (in vergelijking met € 1.047k voor de periode eindigend op 30 juni 2017). Dit gebouw werd verworven door VGP European Logistics joint venture als onderdeel van de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille op het einde van mei 2016.

Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimtes aan de Groep in Tsjechië en die gebruikt worden door het VGP operationele team. De huurcontracten lopen respectievelijk tot 2018 en 2021. Voor het eerste halfjaar 2018 werd er een totale huurprijs van € 48k betaald in vergelijking met € 46k voor dezelfde periode in 2017.

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>	30.06.2018	31.12.2017
Handelsvorderingen / (- schulden)	(51)	(81)

VGP levert ook vastgoeddiensten (voornamelijk onderhoud) aan Jan Van Geet s.r.o. Tijdens de eerste jaarhelft van 2018 boekte VGP een omzet van € 13k op deze activiteiten (eerste jaarhelft 2017: € 11k).

17.2 Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van VGP NV en de dochterondernemingen die vermeld zijn in de toelichting 19.

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

17.3 Joint Venture en geassocieerde ondernemingen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de transacties met de Groep's joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) en de geassocieerde ondernemingen. 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.

<i>in duizend €</i>	30.06.2018	31.12.2017
Uitstaande leningen op het einde van de periode	120.209	149.907
Investing in Joint Venture	52.895	25.787
Ontvangen kapitaaluitkeringen	-	1.000
Netto-opbrengst van verkopen aan de Joint Venture	289.704	122.053
Andere langlopende vorderingen / (schulden) op het einde van de periode	-	(74)

<i>in duizend €</i>	30.06.2018	30.06.2017
Management fee inkomsten	3.859	3.561
Ontvangen rente en soortgelijke opbrengsten	3.019	2.123

18 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn op dit moment geen significante gebeurtenissen na balansdatum waarover dient gerapporteerd te worden.

19 Dochterondernemingen, Joint Venture en geassocieerde ondernemingen

19.1 Volledige consolidatie

De volgende ondernemingen behoorden tot de consolidatiekring van de VGP Group: per 31 december 2017 en werden volledig geconsolideerd:

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP NV	Machelen (Diegem), België	Moeder (1)
VGP CZ X a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (1)
VGP Park Chomutov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP CZ XII a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP Park Olomouc 3 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP Park Olomouc 5 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP Park Ceske Budejovice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP Park Mnichovo Hradiste a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (2)
VGP -industrialni stavby s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (3)
SUTA s.r.o.	Praag, Tsjechië	100 (3)
VGP FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100 (3)
VGP Industriebau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100 (3)
VGP PM Services GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100 (3)
FM Log.In. GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100 (3)
VGP Park München GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100 (2)
VGP Deutschland – Projekt 8 GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100 (7)
VGP Park Hamburg 4 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP Park Goettingen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP Park Halle S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP Park Berlin Wustermark S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP Park Dresden S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP Park Berlin 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 12 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP Park Bischoffsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP Park Goettingen 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 15 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 16 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 17 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP DEU 18 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (2)
VGP Asset Management S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100 (3)
VGP Finance NV	Zele, Belgium	100 (5)
VGP Latvia s.i.a.	Kekava, Letland	100 (2)
VGP Park Timisoara S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100 (2)
VGP Zone Brasov S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100 (2)
VGP Sibiu S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100 (2)
VGP Proiecte Industriale S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100 (3)
VGP Park Bratislava a.s.	Timisoara, Roemenië	100 (2)
VGP -industrialne stavby s.r.o.	Timisoara, Roemenië	100 (3)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Service Kft	Győr, Hongarije	100 (3)
VGP Nederland BV	Tilburg, Nederland	100 (2)
VGP Park Nederland 1 BV	Tilburg, Nederland	100 (2)
VGP Park Nederland 2 BV	Tilburg, Nederland	100 (2)
VGP Park Roosendaal BV	Tilburg, Nederland	100 (2)
VGP Naves Industriales Peninsula, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100 (1)
VGP (Park) Espana 1 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100 (2)
VGP (Park) Espana 2 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100 (2)
VGP (Park) Espana 3 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100 (2)
VGP (Park) Espana 4 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100 (2)
VGP (Park) Espana 5 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100 (2)
VGP (Park) Espana 6 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100 (2)
VGP (Park) Espana 7 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100 (2)
VGP (Park) Espana 8 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100 (2)
VGP (Park) Espana 9 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100 (2)
VGP Construzioni Industriali S.r.l.	Milaan, Italië	100 (3)
VGP Park Italy 1 S.r.l.	Milaan, Italië	100 (2)
VGP Park Italy 2 S.r.l.	Milaan, Italië	100 (2)

19.2 Ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast

Joint venture	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP European Logistics S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50.00 (4)

Geassocieerde ondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Misv Comm. VA	Zele, België	43.23 (4)
VGP Park Rodgau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5.10 (6)
VGP Park Bingen GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5.10 (6)
VGP Park Hamburg GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5.10 (6)
VGP Park Höchststadt GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5.10 (6)
VGP Park Berlin GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5.10 (6)
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5.10 (6)
VGP Park Hamburg 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5.10 (6)
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5.10 (6)
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5.10 (6)
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5.10 (6)
VGP DEU 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5.10 (6)
VGP Park Berlin 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5.10 (6)
VGP Park Ginsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5.10 (6)
VGP Park Wetzlar S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5.10 (6)

- (1): Holding en dienstenvennootschap
(2): Bestaande of toekomstige vastgoedvennootschap
(3): Dienstenvennootschap
(4): Holding vennootschap
(5): Slapende vennootschap

(6): De resterende 94,9% worden gehouden door VGP European Logistics S.à r.l.

(7) In liquidatie

19.3 Wijzigingen in 2018

(i) Nieuwe deelnemingen

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Proiecte Industriale S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100
VGP DEU 14 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 15 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 16 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 17 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 18 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Park Nederland 1 BV	Tilburg, Nederland	100
VGP Park Nederland 2 BV	Tilburg, Nederland	100
VGP Park Roosendaal BV	Tilburg, Nederland	100
VGP -industrialne stavby s.r.o.	Bratislava, Slowakije	100
VGP Construzioni Industriali S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Italy 1 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Italy 2 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP (Park) Espana 5 SL.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 6 SL.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 7 SL.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 8 SL.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 9 SL.	Barcelona, Spanje	100

(ii) Naamswijziging

Nieuwe naam	Vorige naam
VGP Park Timisoara S.R.L.	VGP Park Romania S.R.L.
VGP Zone Brasov S.R.L.	VGP Constructii Industriale S.R.L.
VGP Park Bischoffsheim S.à r.l.	VGP DEU 13 S.à r.l.

(iii) Dochterondernemingen verkocht aan VGP European Logistics joint venture

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Park Olomouc 1 nástupnická a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100.0
VGP Park Usti nad Labem a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100.0
VGP Park Jenec a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100.0
VGP Park Olomouc 4 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100.0
VGP Park Berlin 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	94.9
VGP Park Ginsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	94.9
VGP Park Wetzlar S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	94.9



(iv) Kruispuntbanknummers van de Belgische vennootschappen

Vennootschap	Kruispuntbanknummer
VGP NV	BTW BE 0887.216.042 RPR – Brussel
VGP Finance NV	BTW BE 0894.188.263 RPR – Gent (Afdeling Dendermonde)
VGP Misv Comm. VA	BTW BE 0894.442.740 RPR – Gent (Afdeling Dendermonde)

BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

1 Samenvatting EPRA prestatie indicatoren

De onderstaande tabel bevat de meest relevante EPRA-indicatoren die zijn weerhouden gezien de focus van VGP op ontwikkelingsactiviteiten. Verdere beoordeling en toepassing van aanvullende EPRA-indicatoren zal worden overwogen wanneer VGP een meer matuur vastgoedportefeuille profiel heeft bereikt

<i>In duizend €</i>	30.06.2018	30.06.2017
EPRA resultaat	6.731	(516)
	30.06.2018	31.12.2017
EPRA NAV	536.048	502.816
EPRA NNNAV	499.256	452.213
EPRA huurleegstand (gecombineerd eigen en Joint Venture)	0,7%	0.0%

2 Winst- en verliesrekening, 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 €	30.06.2018			30.06.2017		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Bruto huuropbrengsten	8,970	13,300	22,270	9,111	8,305	17,416
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)- netto	685	321	1,006	142	212	354
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1,666)	(1,446)	(3,112)	(655)	(1,189)	(1,844)
Netto huuropbrengsten	7,989	12,175	20,164	8,598	7,328	15,926
Joint venture management fee inkomsten	4,585	-	4,585	3,776	-	3,776
Administratieve kosten	(8,384)	(575)	(8,959)	(9,660)	(306)	(9,966)
Andere opbrengsten / (kosten) - netto	359	135	494	(69)	28	(41)
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	4,549	11,736	16,285	2,645	7,050	9,695
Netto financieel resultaat excl. herwaardering van de afdekkingsderivaten)	(5,119)	(3,803)	(8,922)	(6,981)	(2,914)	(9,895)
Belastingen op het EPRA resultaat	(271)	(361)	(632)	(259)	(57)	(316)
EPRA resultaat	(841)	7,572	6,731	(4,595)	4,079	(516)
Aanpassingen						
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	6,042	23,313	29,355	10,649	13,257	23,906
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture Belasting op aanpassing	40,312	-	40,312	48,873	-	48,873
Gerealiseerde winst op verkoop vastgoedbeleggingen	15,380	42	15,422	342	44	386
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	(964)	(1,570)	(2,534)	2,005	966	2,971
Belastingen op aanpassingen	(9,917)	(4,580)	(14,497)	(9,984)	(3,178)	(13,162)
Totaal aanpassingen	50,853	17,205	68,058	51,885	11,088	62,973
Winst over de verslagperiode	50,012	24,777	74,789	47,290	15,167	62,457

EPRA WINST PER AANDEEL	30.06.2018			30.06.2017		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
EPRA resultaat	(841)	7.572	6.731	(4.595)	4.079	(516)
Minus EPRA resultaat toerekenbaar aan minderheidsbelangen	-	-	-	-	-	-
EPRA resultaat na belastingen en minderheidsbelangen	(841)	7.572	6.731	(4.595)	4.079	(516)
Aanpassingen						
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture Belasting op aanpassing	40.312	-	40.312	48.873	-	48.873
Aangepast bedrijfsresultaat voor belastingen	39.471	7.572	47.043	44.278	4.079	48.357
Belastingen op het aangepast bedrijfsresultaat	(6.578)	-	(6.578)	(7.887)	-	(7.887)
Aangepast bedrijfsresultaat na belastingen	32.893	7.572	40.465	36.391	4.079	40.470
Aantal aandelen - basis			18.583.050			18.583.050
EPRA winst per aandeel (€/aandeel) - basis			0,36			(0,03)
Aangepast bedrijfsresultaat per aandeel (€/aandeel) - basis			2,18			2,18
Aantal aandelen - verwaterd			18.583.050			18.583.050
EPRA winst per aandeel (€/aandeel) - verwaterd			0,36			(0,03)
Aangepast bedrijfsresultaat per aandeel (€/aandeel) - verwaterd			2,18			2,18

3 Balans- en verliesrekening, proportioneel 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 €	30.06.2018			31.12.2017		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	515.932	608.921	1.124.853	392.291	383.078	775.369
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	115.052	-	115.052	430.298	-	430.298
Totaal vastgoedbeleggingen	630.984	608.921	1.239.905	822.589	383.078	1.205.667
Deelnemingen in Joint Venture	220.984	(220.984)	0	143.312	(143.312)	-
Andere activa / (verplichtingen)	6.561	(49.034)	(42.473)	(56.549)	(36.925)	(93.474)
Netto schuld	(352.818)	(338.903)	(691.721)	(443.122)	(202.841)	(645.963)
Totaal eigen vermogen	505.711	-	505.711	466.230	-	466.230
EPRA aanpassingen						
Uit te sluiten						
Reële waarde financiële instrumenten	2.608	-	2.608	1.644	-	1.644
Latente belastingen	27.729		27.729	34.942	-	34.942
EPRA NAV	536.048	-	536.048	502.816	-	502.816
Aantal aandelen - basis			18.583.050			18.583.050
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel) - basis			28,85			27,06

<i>In duizend €</i>	30.06.2018			31.12.2017		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
EPRA NAV	536.048	-	536.048	502.816	-	502.816
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	--	-	-	-	-	-
Verwaterd EPRA NAV	536.048	-	536.048	502.816		502.816
Aantal aandelen - verwaterd			18.583.050			18.583.050
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel) - verwaterd			28,85			27,06

4 EPRA leegstand

<i>In duizend €</i>	30.06.2018			31.12.2017		
	Groep	Joint Venture aan 100%	Totaal	Groep	Joint Venture aan 100%	Totaal
ERV leegstand						
Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstand	188	367	555	-	-	-
Geraamde huurwaarde van de portfolio	14,114	63,027	77,141	20,606	38,130	58,736
EPRA leegstandsgraad	1.3%	0.6%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%

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 2018**

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 2018, 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 19.

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 1 043 556 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 74 789 (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.

Zaventem, 23 augustus 2018

De commissaris**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

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

Betekent VGP European Logistics S.à r.l., de nieuw opgerichte 50:50 joint venture tussen de Emittent

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 vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen die verhuurd zijn of worden in de Joint Venture.

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 2018 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.



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



Dirk Stoop
als vaste vertegenwoordiger van
Dirk Stoop BVBA
CFO