

---

**VGP**

---

---

**BUILDING  
TOMORROW  
TODAY**

---



[WWW.VGPPARKS.EU](http://WWW.VGPPARKS.EU)

---

# PERSBERICHT JAARRESULTAAT

---

Voor de periode  
1 januari 2019 – 31 december 2019

Gereguleerde informatie  
Vrijdag, 28 februari 2020, 7:00 CET

## **STERKE VRAAG NAAR PREMIUM EUROPEES LOGISTIEK** **VASTGOED STUWT DE JAARRESULTATEN**

**28 februari 2020, 7u00, Antwerpen (Berchem), België:** VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een toonaangevende pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019:

- Record nettowinst van €205,6 miljoen, een stijging van 69,8% joj
- Solide bedrijfsgroei in de gehele Europese portefeuille
  - Record aan nieuwe en hernieuwde huurinkomsten van € 54,9 miljoen brengen het totaal gecontracteerde huurinkomsten op € 155,0 miljoen, een groei van 48.9% joj
  - 34 gebouwen met 706.000 m<sup>2</sup> in aanbouw aan het einde van het jaar
  - 6,21 miljoen m<sup>2</sup> ontwikkelingsgrondbank - een groei van 39,6% joj
  - 19 projecten opgeleverd met 287.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 15,8 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis
  - Start van de bouw van het project VGP Park München met verschillende andere iconische projecten in de pijplijn, waaronder Laatzen en Maagdenburg.
- Tweede joint venture met Allianz Real Estate gelanceerd en drie succesvolle joint venture transacties voltrokken – twee met de eerste en één met de tweede joint venture – voor een totale transactiewaarde van € 610 miljoen
- Succesvolle afronding van een obligatie-uitgifte van € 150 miljoen en afsluiting van diverse meerjarige bilaterale kredietfaciliteiten
- Voornemen om aan de algemene aandeelhoudersvergadering voor te stellen een brutodividend uit te keren van € 60 miljoen, wat neerkomt op € 3,25 per aandeel – een stijging van 47,7% joj

**Jan Van Geet**, CEO van VGP, zei: *“We hadden zoals gebruikelijk een druk jaar waarin onze ondertekende huurinkomsten met bijna 50% zijn gestegen. De schaalgrootte van onze activiteiten zijn ingrijpend veranderd nu we steeds meer de vruchten plukken van de investeringen die de afgelopen jaren in ons groeiende pan-Europese platform zijn gedaan. Met name in Duitsland – waar we reeds actief zijn sinds 2013, maar voornamelijk onder de radar – zagen we sterke groei. In de afgelopen maanden is ons profiel op de Duitse markt aanzienlijk veranderd doordat we in München, Laatzen en Göttingen iconische projecten hebben gelanceerd die het resultaat zijn van een intensieve samenwerking met gemeenschappen en KMO-klienten in de afgelopen jaren.”*

Jan Van Geet vervolgde: *“In de loop van het jaar hebben we aanzienlijk geïnvesteerd in onze organisatiestructuur. We hebben onze landenteams verder afgestemd op onze pan-Europese matrixorganisatie en hebben de COO-rol opgesplitst - met Jon Watkins, komende van Amazon, toegetreden als COO West-Europa. We hebben onze financiële positie versterkt door een tweede joint venture met Allianz, een succesvol obligatieaanbod van € 150 miljoen en nieuwe kredietfaciliteiten. Wij zijn van mening dat het van cruciaal belang is om een ijzersterke kapitaalpositie te behouden, zodat we kunnen blijven profiteren van investeringsmogelijkheden nu we zien dat grond steeds schaarser wordt.”*

Jan Van Geet voegde hieraan toe: *“We hebben veel vertrouwen in de vooruitzichten voor 2020, aangezien we reeds verschillende voorverhuurde iconische ontwikkelingsprojecten in de pijplijn hebben die de resultaten dit jaar zullen ondersteunen. Bovendien zullen we de implementatie van onze pan-Europese uitrol voortzetten en hebben we de ambitie om, mede mogelijk gemaakt door de opgeschaalde reeds verworven grondbank, veel nieuwe en iconische parken en huurders te verwelkomen in alle markten waarin we actief zijn.”*

## FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

### Record nieuwe ondertekende huurovereenkomsten

- Record aan nieuwe en hernieuwde huurinkomsten van € 54,9 miljoen gedreven door 727.000 m<sup>2</sup> nieuw ondertekende huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 53,3 miljoen nieuwe geannualiseerde huurinkomsten), in combinatie met 31.000 m<sup>2</sup> vernieuwde huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 1,6 miljoen geannualiseerde huurinkomsten)
- De nieuwe en hernieuwde huurinkomsten worden hoofdzakelijk in Duitsland gegenereerd: € 39,5 miljoen of 74%, waarvan € 20,8 miljoen wordt bijgedragen door tot nu toe ondertekende huurovereenkomsten in voorverhuur voor VGP Park München.
- Het totaal aan ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigt € 155,0 miljoen<sup>1</sup> aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten (gelijk aan 2,66 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte), **een stijging van 48,9%** sinds december 2018

### Recordhoogte aan bouwactiviteit

- In totaal werden 19 projecten opgeleverd die 287.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 15,8 miljoen geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten
- Een recordaantal van 34 projecten in aanbouw die 706.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 45,8 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, eenmaal gebouwd en volledig verhuurd
- Daarnaast hebben we in onze pijplijn 11 voorverhuurde projecten die in de komende maanden zullen worden opgestart, wat neerkomt op 331.000m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte, wat € 30,4 miljoen aan voorverhuurde huurovereenkomsten vertegenwoordigt.

### Recorduitbreiding van de grondbank

- Aankoop van 2,88 miljoen m<sup>2</sup> bouwgrond en nog eens 1,80 miljoen m<sup>2</sup> contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen, wat de totale grondbank (in eigendom of vastgelegd) op 6,21 miljoen m<sup>2</sup> brengt (een netto toename van 39,6% sinds december 2018), wat 2,78 miljoen m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt.
- Daarnaast is er per december 2019 in totaal 1,02 miljoen m<sup>2</sup> nieuwe kavels onder optie en die hebben een ontwikkelingspotentieel van 0,51 miljoen m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte.

---

<sup>1</sup> Voor Joint Ventures op 100%

Sinds het begin van 2020 is deze pijplijn met nog eens 1.64 miljoen m<sup>2</sup> bouwgrond toegenomen, wat neerkomt op nog eens 0.94 miljoen m<sup>2</sup> ontwikkelingspotentieel.

### **Aanzienlijke versterking van het team**

- Het team werd uitgebreid tot 220 FTE omdat we 40 extra mensen in de organisatie hebben aangenomen.
- De COO-rol werd opgesplitst – met Jon Watkins, voorheen hoofd van EME Real Estate bij Amazon, die zich vanaf december 2019 aansloot als COO West-Europa, en Matthias Sander als COO Oost-Europa – om beter aan te sluiten met de organisatie en een platform op te zetten teneinde de succesvolle acquisitie van grond, die geldt als motor voor toekomstige groei, verder te faciliteren

### **Versterking van onze financiële en vermogenspositie**

- Het strategische partnerschap met Allianz werd uitgebreid met een nieuwe 50:50 joint venture “VGP European Logistics 2” – een investeringsvehikel gericht op logistieke kernactiviteiten in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. Wij streven ernaar de joint venture binnen vijf jaar te laten groeien tot een bruto-activawaarde van € 1,7 miljard door uitsluitend door VGP ontwikkelde prime assets te verwerven
- We hebben drie succesvolle closings uitgevoerd met de Joint Ventures voor een totale brutovermogenswaarde van € 610 miljoen. De eerste joint venture heeft twee closings uitgevoerd, één in april 2019 voor € 203 miljoen en één in november 2019 voor € 232 miljoen. De tweede joint venture sloot in juli 2019 een eerste transactie van € 175 miljoen succesvol af
- In november 2019 werd een obligatie-uitgifte van € 150 miljoen afgerond en daarnaast hebben we via verschillende bilaterale overeenkomsten meerjarige kredietfaciliteiten afgesloten voor een totaal van € 183,5 miljoen
- Deze gecombineerde opbrengsten en faciliteiten zullen VGP in staat stellen te herinvesteren in haar ontwikkelingspijplijn en de activiteiten verder te laten groeien. Eind 2019 bedroeg de schuldgraad<sup>1</sup> 37,2%, wat in overeenstemming is met de doelstelling van de onderneming om binnen de maximaal geconsolideerde schuldgraad van 65% te blijven

### **Maatschappelijk verantwoord ondernemen als belangrijk strategisch principe**

- In de loop van 2019 werden een aantal initiatieven geïntroduceerd, waaronder een nieuwe minimale bouwstandaard: we streven naar BREAAAM “Very Good” certificering. (of een equivalent daarvan) voor alle nieuwe bouwprojecten vanaf 2020. Daarnaast plannen we een bredere uitrol van duurzame energieproductie in onze parken door middel van fotonvoltaïsche en andere hernieuwbare bronnen om onze huurders te ondersteunen bij hun doelstelling om hun CO<sub>2</sub>-voetafdruk te neutraliseren
- De VGP Foundation werd in 2019 opgericht als een geregistreerde Belgische privéstichting. VGP heeft zich ertoe verbonden ongeveer 1-2% van haar jaarlijkse winst bij te dragen aan de VGP Foundation en dit jaar zullen we voorstellen om een startkapitaal van € 3 miljoen bij te dragen. De stichting zal zich richten op drie belangrijke gebieden: ten eerste het ondersteunen van onderwijs voor kinderen en jongeren in nood, ten tweede het behoud en de creatie van biosferen en natuurbeschermingszones en ten derde de bescherming van het Europese cultuurgood en erfgoed

---

<sup>1</sup> Berekend als Nettoschuld / Totaal eigen vermogen en verplichtingen

- Voor 2020 hebben we de lat voor onze duurzaamheidsdoelstellingen verhoogd, omdat we geloven dat de particuliere sector - en met name de logistieke sector - een belangrijke rol speelt bij het creëren van oplossingen die bijdragen aan de groei van de economie en het aanpakken van uitdagingen zoals de klimaatverandering. Daarom zullen we onze strategie, doelstellingen en initiatieven regelmatig publiceren in een uitgebreid Corporate Responsibility-rapport. De eerste editie staat gepland voor publicatie in de komende weken.

## Outlook 2020

- Wij kijken met vertrouwen naar 2020 en daarna, aangezien we blijven werken aan de implementatie en uitbreiding van onze pan-Europese uitrol. Bovendien heeft de aanhoudende positieve trend in de vraag naar verhuurbare oppervlakte die VGP in 2019 heeft geregistreerd, in combinatie met de aanzienlijke toename van onze grondbank in de afgelopen 12 maanden, de basis gelegd voor groei in de komende jaren. VGP verwacht haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille verder te kunnen uitbreiden door de oplevering en opstart van bijkomende nieuwe gebouwen in 2020. De ontwikkelingsactiviteiten zullen in 2020 op een hoog niveau blijven, ondersteund door een solide vraag van potentiële huurders. Wij verwachten dat e-commerce een belangrijke drijfveer zal blijven voor vraag naar verhuurbaar oppervlakte.
- Ten slotte verwachten wij, wat betreft de samenwerking met Allianz Real Estate, in de loop van 2020 de details te kunnen bekendmaken van een uitbreiding van onze eerste joint venture die verder gaat dan de oorspronkelijke doelstelling van € 1,7 miljard en verwachten wij in de loop van dit jaar een aantal closings te kunnen uitvoeren met de Joint Ventures.

## BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Operationele parameters en resultaten	2019	2018	Wijziging
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	155,0	104,1	48,9%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	252,4	151,1	67,0%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	205,6	121,1	69,8%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	11,06	6,52	69,8%
Dividend per aandeel (€ per aandeel)	3,25	2,20	47,7%

Portefeuille en balans	2019	2018	Wijziging
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op 100% (€mio)	2.771	1.936	43,1%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€mio)	1.897	1.355	40,0%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	99,8	99,3	-
EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	39,89	30,94	28,9%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	37,66	29,25	28,8%
Netto financiële schuld (€mio)	604,2	419,3	44,1%
Schuldgraad <sup>1</sup> (%)	37,2	34,6	-

<sup>1</sup> Schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen



## CONFERENCE CALL VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

### VGP zal een conference call houden om 10u30 (CET) op 28 februari 2020

De details van deze conference call:

- België: 0800 58228 (gratis)/ +32 (0)2 404 0659
- VK: 0800 358 6377 (gratis)/ +44 (0)330 336 9105
- VS: 800-263-0877 (gratis)/ +1 646-828-8143
- Bevestigingscode: 8533079

Een presentatie zal beschikbaar zijn op de website van VGP onder “Rapporten & Presentaties”:  
<https://www.vgpparks.eu/nl/investors/>

## FINANCIËLE KALENDER

Jaarverslag 2019	7 april 2020
Eerste kwartaal 2020 trading update	8 mei 2020
Algemene aandeelhoudersvergadering	8 mei 2020
Dividend ex-datum	15 mei 2020
Betalingsdatum van het dividend	19 mei 2020
Halfjaarresultaten 2020	24 augustus 2020
Derde kwartaal 2019 trading update	20 november 2020

## CONTACT GEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN UIT DE MEDIA

---

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

---

## OVER VGP

VGP N.V. is een toonaangevende pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen. De Groep heeft een grondbank (in eigendom of vastgelegd) van 6,21 miljoen m<sup>2</sup>. De strategische focus ligt op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële businessparken. VGP, opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag ongeveer 220 medewerkers in dienst en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2, beide joint ventures met Allianz Real Estate. Per december 2019 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 2,77 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van € 741 miljoen. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel en op de beurs van Praag (ISIN: BE0003878957).

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

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

## ACTIVITEITENOVERZICHT

In 2019 heeft VGP de sterke groei in alle markten waar de Groep actief is, voortgezet. De ontwikkelings- en verhuuractiviteiten blijven op recordniveau presteren.

Met VGP European Logistics (de eerste 50/50 joint venture met Allianz Real Estate) is er overgegaan tot een vijfde en zesde closing, waarbij de joint venture 6 nieuwe parken van VGP heeft verworven, bestaande uit 10 logistieke gebouwen en nog eens 12 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die zijn ontwikkeld in parken die eerder door de joint venture werden verworven. De 22 gebouwen bevinden zich in Duitsland (14) en in Tsjechië (8). VGP European Logistics 2, de tweede 50/50 joint venture met Allianz Real Estate, die op 1 juli 2019 werd opgericht, heeft de eerste closing succesvol afgerond met een transactie bestaande uit 3 parken die de joint venture van VGP heeft overgenomen, waaronder 8 logistieke gebouwen, waarvan 4 in de gevestigde markten van Spanje (3) en Oostenrijk (1), en 4 in de snelgroeende markt van Roemenië.

Per eind december 2019 vertegenwoordigen de getekende huurovereenkomsten € 155,0 miljoen<sup>1</sup> aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten en een totaal van 2.662.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Van deze totale oppervlakte behoort 749.000 m<sup>2</sup> tot de eigen portefeuille (635.000 m<sup>2</sup> per 31 december 2018) en 1.913.000 m<sup>2</sup> tot de Joint Ventures (1.347.000 m<sup>2</sup> per 31 december 2018).

Gedurende het jaar 2019 heeft VGP in totaal 19 projecten opgeleverd, goed voor 287.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, met 34 bijkomende projecten in aanbouw, goed voor 706.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2019 bedroeg € 188,2 miljoen (tegenover een netto waarderingsbate van € 98,6 miljoen per 31 december 2018).

De eigen vastgoedbeleggingsportefeuille bestaat uit 7 opgeleverde gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 146.000 m<sup>2</sup>, terwijl de vastgoedportefeuille van de Joint Ventures bestaat uit 92 opgeleverde gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 1.765.000 m<sup>2</sup>.

De schuldgraad van de Groep is 37,2% per 31 december 2019 (34,6% per 31 december 2018) ruimschoots binnen de doelstelling van de onderneming om een maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% na te streven

---

<sup>1</sup> Inclusief VGP European Logistics (eerste joint venture met Allianz Real Estate) en VGP European Logistics 2 (tweede joint venture met Allianz Real Estate). Per 31 december 2019 bedroegen de geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten voor de twee joint ventures samen € 102,3 miljoen, waarvan VGP European Logistics € 92,2 miljoen (2018: € 70,9 miljoen) en VGP European Logistics 2 € 10,9 miljoen.



## BEDRIJFSRESULTAAT

<i>(in duizenden €)</i>	2019	2018
<b>Omzet<sup>1</sup></b>	<b>26.037</b>	<b>30.336</b>
Bruto huuropbrengsten	11.653	16.627
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.556)	(1.123)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>9.097</b>	<b>15.504</b>
Joint ventures management fee inkomsten	10.492	9.965
Ontwikkelingswinsten op vastgoedbeleggingen	188.165	98.552
Administratieve kosten	(21.100)	(18.167)
Aandeel in bedrijfsresultaat van de joint ventures	65.703	45.220
<b>Bedrijfsresultaat voor interest en belastingen</b>	<b>252.357</b>	<b>151.074</b>
Netto financieel resultaat	(14.238)	(13.970)
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>	<b>238.119</b>	<b>137.104</b>
Belastingen	(32.506)	(15.998)
<b>Bedrijfsresultaat na belastingen</b>	<b>205.613</b>	<b>121.106</b>

### Netto huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten daalden met € 6,4 miljoen tot € 9,1 miljoen door de vijfde en zesde closing met VGP European Logistics joint venture in respectievelijk april en november 2019 en de eerste closing met VGP European Logistics 2 in juli 2019. Daarnaast was er een jaar-over-jaar effect door de verkoop van het Mango-gebouw<sup>2</sup> in september 2018. Deze daling werd gecompenseerd door de oplevering van inkomsten-genererende gebouwen in 2019.

Inclusief het aandeel van VGP in de Joint Ventures en rekening houdend met de netto huuropbrengsten op "doorkijkbasis" steeg de netto huur in totaal met € 3,2 miljoen (van € 43,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018 tot € 46,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019)<sup>3</sup>.

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

<sup>2</sup> De huurinkomsten voortvloeiende uit de verhuur van het Mango-gebouw voor de periode van 1 januari 2018 tot 26 september 2018 bedroeg € 5.6 miljoen

<sup>3</sup> Zie ook *Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de verkorte geconsolideerde financiële staten* voor verdere details.

## Geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten

In 2019 zagen we een aanhoudende sterke groei van de leasingactiviteiten, waarbij de verhuuractiviteiten op recordniveau presteerden.

De toename van de vraag naar verhuurbare oppervlakte resulteerde in de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten van in totaal ruim € 54,9 miljoen, waarvan € 53,3 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten (€ 6,3 miljoen namens Joint Ventures) en € 1,6 miljoen (€ 1,6 miljoen namens Joint Ventures) in verband met hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Gedurende het jaar werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 2,4 miljoen (€ 1,5 miljoen namens Joint Ventures) beëindigd.

Netto zijn de geannualiseerde gecommiteerde huurovereenkomsten per eind december 2019 gestegen tot € 155,0 miljoen<sup>1</sup> (ten opzichte van € 104,1 miljoen per 31 december 2018).

Duitsland was de belangrijkste aanjager van de groei van de getekende huurovereenkomsten met € 39,5 miljoen aan nieuwe contracten die in de loop van het jaar zijn afgesloten (€ 3,1 miljoen namens VGP European Logistics), waarvan € 24,0 miljoen wordt bijgedragen door de tot nu toe voor VGP Park München ondertekende huurovereenkomsten.

In Tsjechië tekenden we voor € 3,6 miljoen (€ 2,0 miljoen voor VGP European Logistics), in Spanje voor € 2,8 miljoen (eigen portefeuille), in Letland voor € 1,7 miljoen (eigen portefeuille), in Roemenië voor € 1,7 miljoen (€ 0,9 miljoen voor VGP European Logistics 2), in Nederland voor € 1,6 miljoen (eigen portefeuille), in Italië voor € 1,5 miljoen (eigen portefeuille), in Hongarije voor € 0,6 miljoen (eigen portefeuille) en in Slowakije voor € 0,2 miljoen (€ 0,2 miljoen voor VGP European Logistics).

Per 31 december 2019 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde eigen en Joint Ventures portefeuille 8,9 jaar<sup>2</sup>. De eigen portefeuille stond op 12,5 jaar<sup>3</sup> en de portefeuille van de Joint Ventures stond op 7,0 jaar<sup>4</sup>. De gewogen gemiddelde looptijd bedroeg 7,8 jaar per 31 december 2018 en nam toe in 2019 door het aanzienlijke aantal van nieuwe huurovereenkomsten met een huurtermijn van 15 jaar of meer in vergelijking met de totale portefeuille.

De voltooide vastgoedportefeuille van de Groep, inclusief de eigen portefeuille en de vastgoedportefeuille van Joint Ventures, bereikte eind december 2019 een bezettingsgraad van 99,8% ten opzichte van 99,3% eind december 2018.

De getekende huurovereenkomst met een totaal van geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten van € 155,0 miljoen eind december 2019 vertegenwoordigen een totaal van 2.662.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Van deze totale oppervlakte behoort 749.000 m<sup>2</sup> tot de eigen portefeuille (635.000 m<sup>2</sup> per 31 december 2018) en 1.913.000 m<sup>2</sup> tot de Joint Ventures (1.347.000 m<sup>2</sup> per 31 december 2018).

---

<sup>1</sup> Inclusief Joint Ventures. Per 31 december 2019 bedroegen de geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten voor VGP European Logistics € 92,2 miljoen tegenover € 70,9 miljoen per 31 december 2018 en voor VGP European Logistics 2 € 10,9 miljoen tegenover nihil per 31 december 2018.

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

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

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

## **Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille**

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2019 bedraagt € 188,2 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 98,6 miljoen per einde december 2018.

De lage kapitalisatierentevoeten bleven aanhouden tijdens het jaar.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsland, maar inclusief de projecten in aanbouw voor rekening van de Joint Ventures, werd op 31 december 2019 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 5,76% (vergeleken met 6,29% per 31 december 2018) toegepast op de contractuele huurinkomsten vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte.

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

## **Inkomsten uit de Joint Ventures**

De inkomsten uit de diensten geleverd aan de Joint Ventures stegen met € 0,5 miljoen tot € 10,5 miljoen. De stijging was voornamelijk het gevolg van de groei van de portefeuille van de Joint Ventures en de ontwikkelingsactiviteiten die in opdracht van de Joint Ventures zijn ondernomen.

De inkomsten uit vastgoed- en facilitymanagement fees stegen van € 6,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018 tot € 8,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019. De inkomsten uit ontwikkelingsvergoedingen die tijdens de periode werden gegenereerd, bedroegen € 1,7 miljoen, vergeleken met € 3,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018.

## **Aandeel in het resultaat van de Joint Ventures**

Het aandeel van VGP in de winst van de Joint Ventures over de periode steeg met € 20,5 miljoen van € 45,2 miljoen over de periode eindigend op 31 december 2018 naar € 65,7 miljoen over de periode eindigend op 31 december 2019, als gevolg van de toegenomen inkomsten-genererende activa van de portefeuille van de Joint Ventures en de inkrimping van de kapitalisatierentevoet op de vastgoedbeleggingen.

Het aandeel van de netto huuropbrengsten steeg tot € 37,6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 in vergelijking met € 27,9 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de portefeuille van de Joint Ventures als gevolg van de verschillende transacties tussen de Joint Ventures en VGP sinds mei 2016.

Eind december 2019 hadden de Joint Ventures (100% aandeel) € 102,3 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten op jaarbasis, wat neerkomt op 1.913.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte tegenover € 70,9 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten voor 1,347.000 m<sup>2</sup> per december 2018.

Het aandeel in de netto waarderingswinsten op vastgoedbeleggingen steeg tot € 60,8 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 (vergeleken met € 39,9 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018). De portefeuille van de Joint Ventures, met uitzondering van de

ontwikkelingsgronden en de gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de Joint Ventures, werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,61% per 31 december 2019 (vergeleken met 5,31% per 31 december 2018), wat de relatieve verandering in samenstelling van de landen portefeuille weerspiegelt gecompenseerd door een verdere contractie van de marktkapitalisatievoeten in 2019. De (her)waardering van de Joint Ventures portefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

Het aandeel in de netto financiële kosten van de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2019 steeg van € 12,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018 tot € 16,2 miljoen. Voor de periode eindigend op 31 december 2019 bedroeg het aandeel van de financiële opbrengsten € 0,1 miljoen (€ 0,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018). Het aandeel in de financiële kosten stegen van € 12,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018 tot € 16,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 en omvatten € 3,5 miljoen rente op de aandeelhoudersschuld (€ 3,4 miljoen per 31 december 2018), € 7,6 miljoen rente op financiële schuld (€ 5,8 miljoen per 31 december 2018), € 0,3 miljoen ongerealiseerde verliezen op rentederivaten (€2,7 miljoen per 31 december 2018), €5,0 miljoen andere financiële kosten (€1,6 miljoen per 31 december 2018) en een positieve impact van €0,3 miljoen (€0,8 miljoen per 31 december 2018) in verband met geactiveerde rente.

### **Administratieve kosten**

De administratieve kosten voor de periode bedroegen € 21,1 miljoen in vergelijking met € 18,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018, als gevolg van de verdere groei van het VGP-team ter ondersteuning van de groei van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep gecombineerd met de geografische expansie. Op 31 december 2019 telde het VGP-team meer dan 220 werknemers, actief in 12 verschillende landen.

### **Netto financiële kosten**

Voor de periode eindigend op 31 december 2019 bedroegen de financiële opbrengsten € 5,5 miljoen (€ 6,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018) en omvatten ze € 5,5 miljoen rentebaten op leningen toegekend aan de Joint Ventures (€ 5,7 miljoen per 31 december 2018). Vorig jaar bevatten de financiële opbrengsten € 0,3 miljoen aan netto wisselkoerswinsten (ten opzichte van nihil dit jaar).

De gerapporteerde financiële kosten per 31 december 2019 van € 19,8 miljoen (€ 20,1 miljoen per 31 december 2018) bestaan voornamelijk uit € 22,0 miljoen kosten in verband met financiële schulden (€ 20,1 miljoen per 31 december 2018), € 1,9 miljoen andere financiële kosten (€ 1,6 miljoen per 31 december 2018) en een positieve impact van €4,2 miljoen in verband met gekapitaliseerde-rente (€3,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018). Vorig jaar bevatten de gerapporteerde financiële kosten € 1,5 miljoen ongerealiseerd verlies op rentederivaten (ten opzichte van nihil dit jaar).

Als gevolg hiervan bedroegen de netto financiële kosten € 14,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 in vergelijking met € 14,0 miljoen eind december 2018.

De aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures bedroegen € 178,5 miljoen per 31 december 2019 (tegenover € 143,3 miljoen per 31 december 2018) waarvan € 114,9 miljoen (€ 101,9 miljoen per 31 december 2018) betrekking had op de financiering van gebouwen in aanbouw en de terreinen in ontwikkeling die in het bezit zijn van de Joint Ventures.

### **Belastingen**

De Groep is onderworpen aan belastingen tegen de geldende belastingtarieven van de landen waarin zij actief is. Daarnaast is een uitgestelde belastingverplichting voorzien op de reële waardeaanpassing van de vastgoedportefeuille.

De wijziging in Belastingen is voornamelijk het gevolg van de variantie van de waarde op vastgoedbeleggingen en heeft daarom geen kasstroom-effect.

Voor de periode eindigend op 31 december 2019 bedroegen de belastingen € 32,5 miljoen (2018: € 16,0 miljoen) waarvan € 32,0 miljoen uitgestelde belastingen (2018: € 15,0 miljoen).

## **ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN**

De ontwikkelingsactiviteiten in 2019 kunnen als volgt worden samengevat:

### **Afgeronde projecten**

In de loop van het jaar werden 19 projecten voltooid voor een totaal van 287.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte en die €15,8 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten vertegenwoordigen (€6,4 miljoen voor de eigen rekening van VGP en € 9,4 miljoen voor de Joint Ventures).

Voor eigen rekening heeft VGP 6 gebouwen geleverd voor een totaal van 111.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte:

- Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Chemnitz van 13.000 m<sup>2</sup> en 1 gebouw in VGP Park Göttingen van 6.000 m<sup>2</sup>;
- Spanje: 1 gebouw in VGP Park Lliçà d'Amunt van 32.000 m<sup>2</sup>;
- Letland: 1 gebouw in VGP Park Kekava van 27.000 m<sup>2</sup>;
- Hongarije: 1 gebouw in VGP Park Hatvan van 17.000 m<sup>2</sup>;
- Italië: 1 gebouw in VGP Park Valsamoggia van 16.000 m<sup>2</sup>.

Voor de Joint Ventures werden 13 gebouwen opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 176.000 m<sup>2</sup>. Hiervan zijn voor VGP European Logistics 10 gebouwen geleverd met in totaal 132.000m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte:

- Tsjechië: 3 gebouwen in VGP Park Olomouc waarvan 2 van 14.000 m<sup>2</sup> en 1 van 3.000 m<sup>2</sup> en 1 gebouw in VGP Park Jenec van 4.000 m<sup>2</sup>;
- Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Leipzig van 10.000 m<sup>2</sup> en 7.000 m<sup>2</sup>, 1 gebouw in VGP Park Göttingen van 39.000 m<sup>2</sup>, 1 gebouw in VGP Park Wustermark van 12.000 m<sup>2</sup>, 1 gebouw in VGP Park Berlijn van 23.000 m<sup>2</sup> en 1 gebouw in VGP Park Bischofsheim van 7.000 m<sup>2</sup>

Daarnaast werden 3 gebouwen geleverd voor VGP European Logistics 2 voor een totaal van 44.000m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, allemaal in Spanje in VGP Park San Fernando de Henares, door middel van 1 gebouw van 20.000 m<sup>2</sup> en 2 gebouwen van elk 12.000 m<sup>2</sup>

### **Projecten in aanbouw**

Eind december 2019 had VGP 34 gebouwen in aanbouw voor een totale toekomstige verhuurbare oppervlakte van 706.000 m<sup>2</sup>. De nieuwe gebouwen in aanbouw, die voor 62%<sup>1</sup> zijn voorverhuurd, vertegenwoordigen € 45,8 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten op jaarbasis wanneer ze volledig zijn gebouwd en verhuurd. Indien gebaseerd op gebouwen die momenteel in aanbouw zijn en bouwprojecten in de nabije toekomst, is de voorverhuurratio 78%.

Voor eigen rekening had VGP 22 gebouwen in aanbouw voor een totaal van 512.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, wat € 34,5 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis vertegenwoordigt:

- Duitsland: 4 gebouwen in VGP Park München, 1 gebouw in VGP Park Göttingen, 1 gebouw in VGP Park Halle, 1 gebouw in VGP Park Giessen-Buseck, 1 gebouw in VGP Park Magdeburg en 1 gebouw in VGP Park Einbeck;
- Spanje: 3 gebouwen in VGP Park Lliçà d'Amunt, 2 gebouwen in VGP Park Valencia en 1 gebouw in VGP Park Zaragoza;
- Italië: 1 gebouw in VGP Park Calcio en 1 gebouw in VGP Park Valsamoggia;
- Hongarije: 1 gebouw in VGP Park Kecskemet;
- Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Prostějov;
- Nederland: 1 gebouw in VGP Park Nijmegen en 1 gebouw in VGP Park Roosendaal;
- Roemenië: 1 gebouw in VGP Park Sibiu.

In opdracht van de Joint Ventures bouwt VGP 12 nieuwe gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 194.000 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op € 11,3 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten. Voor VGP European Logistics bouwt VGP 9 nieuwe gebouwen voor een totaal van 158.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 9,5 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten:

- Tsjechië: 2 gebouwen in VGP Park Olomouc, 1 gebouw in VGP Park Usti nad Labem en 1 gebouw in VGP Park Chomutov;
- Duitsland: 3 gebouwen in VGP Park Berlin, 1 gebouw in VGP Park Wustermark;
- Slowakije: 1 gebouw in VGP Park Malacky;

Voor VGP European Logistics 2 bouwt VGP 3 nieuwe gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 36.000 m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met € 1,9 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis:

- Spanje: 2 gebouwen in VGP Park San Fernando de Henares;
- Roemenië: 1 gebouw in VGP Park Timisoara.

---

<sup>1</sup> Berekend op basis van de gecontracteerde huurprijs en de geschatte markthuur voor de vrijgekomen ruimte.



## **Grondbank**

In de loop van het jaar is VGP erin geslaagd om een recordhoeveelheid aan percelen te verwerven ter ondersteuning van de toekomstige ontwikkelingspijplijn. In totaal werd 2.880.000 m<sup>2</sup> aan grond met een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 1.570.000 m<sup>2</sup> aangekocht. Van deze percelen bevindt zich 1.291.000 m<sup>2</sup> (45%) in Duitsland, 576.000 m<sup>2</sup> in Slowakije (20%), 225.000 m<sup>2</sup> (8%) in Spanje, 177.000 m<sup>2</sup> (6%) in Hongarije, 168.000 m<sup>2</sup> (6%) in Nederland, 166.000 m<sup>2</sup> (6%) in Roemenië, 92.000 m<sup>2</sup> (3%) in Oostenrijk en de resterende percelen in Portugal, Tsjechië en Italië.

Op 31 december 2019 had VGP nog eens 1,80 miljoen m<sup>2</sup> contractueel vastgelegde percelen, waarvan 868.000 m<sup>2</sup> in Tsjechië, 373.000 m<sup>2</sup> in Roemenië, 257.000 m<sup>2</sup> in Duitsland, 197.000 m<sup>2</sup> in Italië en 102.000 m<sup>2</sup> in Slowakije. Deze contractueel vastgelegde percelen zullen naar verwachting in de komende 6-12 maanden worden aangekocht, onder voorbehoud van het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Dit brengt de grondbank (in eigendom of contractueel vastgelegd) op 6,21 miljoen m<sup>2</sup>, wat een overblijvend ontwikkelingspotentieel van 2,78 miljoen m<sup>2</sup> vertegenwoordigt. In het bovenstaande is inbegrepen de resterende 303.000 m<sup>2</sup> aan grondbank die in het bezit is van de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 136.000 m<sup>2</sup> nieuwe verhuurbare oppervlakte.

Naast de contractueel vastgelegde grondbank heeft VGP niet-bindende overeenkomsten getekend en worden momenteel op exclusieve basis “due diligence”-onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke acquisities van in totaal ongeveer 1.020.000 m<sup>2</sup> nieuwe percelen in Duitsland, Italië, Nederland, Portugal en Roemenië. VGP verwacht dat een aanzienlijk aantal van deze percelen in de komende 6 - 12 maanden contractueel zal worden vastgelegd.

## **GROEP ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP**

Het saldo van de groep activa aangehouden voor verkoop daalde van € 274,9 miljoen per 31 december 2018 tot € 169,7 miljoen per 31 december 2019.

Het saldo per 31 december 2019 heeft betrekking op de activa in aanbouw en bouwgrond (tegen reële waarde) die door VGP in opdracht van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 worden/zullen worden ontwikkeld.

In het kader van de joint venture overeenkomsten hebben VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 een exclusief voorkeursrecht met betrekking tot de verwerving van de door VGP ontwikkelde inkomsten genererende activa die zich in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije bevinden met betrekking tot de eerste joint venture en in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje met betrekking tot de tweede joint venture. De ontwikkelingspijplijn die in het kader van de verschillende closings tussen een joint venture en VGP aan een joint venture wordt overgedragen, wordt voor eigen risico van VGP ontwikkeld en vervolgens door de joint venture verworven en betaald onder voorbehoud van vooraf overeengekomen oplever- en huurparameters. De reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP voor rekening van de Joint Ventures worden ontwikkeld, bedroeg per 31 december 2019 € 169,7 miljoen (vergeleken met € 154,5 miljoen per 31 december 2018). Het saldo per 31 december 2018 bevatte ook een bedrag van € 120,4 miljoen, dat

betrekking had op activa die bestemd waren voor een komende closing (momenteel zijn er geen activa bestemd voor een komende closing).

## **FINANCIERING**

In november 2019 heeft VGP met succes een nieuwe obligatielening van € 150 miljoen uitgegeven met een vervaldatum van 2 april 2023 en een coupon van 2,75%.

De financiële schuld steeg van € 587 miljoen per 31 december 2018 tot € 780 miljoen per 31 december 2019, waarvan € 720 miljoen betrekking heeft op uitstaande obligaties. In de loop van het jaar werd € 15,0 miljoen aan bankschuld bij Raiffeisen - Roemenië afgelost en werd € 21,7 miljoen aan bankschuld verstrekt door Swedbank - Letland. In oktober 2019 heeft de Groep Schuldscheinleningen uitgegeven voor een totaalbedrag van €33,5 miljoen.

Gedurende het jaar heeft de Groep nieuwe doorlopende kredietfaciliteiten met een looptijd van 3 jaar afgesloten voor een totaalbedrag van €150 miljoen, die per december 2019 nog niet zijn opgenomen.

De schuldgraad<sup>1</sup> van de Groep bedroeg per 31 december 2019 37,2% tegenover 34,6% per 31 december 2018. De schuldgraad blijft ruim binnen de doelstelling van de Vennootschap om binnen de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% te blijven.

## **DIVIDEND**

Gezien de succesvolle en duurzame evolutie van de resultaten van de Groep in het afgelopen jaar en de positieve vooruitzichten voor 2020, heeft de Raad van Bestuur van VGP besloten aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor te stellen om een bruto dividend uit te keren van €60,4 miljoen voor het jaar 2019. Dit komt overeen met €3,25 per aandeel (of een bruto dividendrendement van 3,16%<sup>2</sup>), tegenover €2,20 per aandeel uitgegeven over het jaar 2018.

---

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

<sup>2</sup> Op basis van de slotkoers van € 103,0 per 27 februari 2020

## Financiële Jaarrekening<sup>1</sup>

### 1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	Toelichting	2019	2018
<b>Omzet<sup>2</sup></b>	7	26.037	30.336
Bruto huuropbrengsten	7	11.653	16.627
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		(2.556)	(1.123)
<b>Netto huurresultaat</b>		<b>9.097</b>	<b>15.504</b>
Joint venture management fee inkomsten	7	10.492	9.965
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	8	188.165	98.552
Administratieve kosten		(21.100)	(18.167)
Aandeel in het resultaat van joint ventures	9	65.703	45.220
<b>Operationele winst/ (verlies)</b>		<b>252.357</b>	<b>151.074</b>
Financiële opbrengsten	10	5.543	6.101
Financiële kosten	10	(19.781)	(20.071)
<b>Financieel resultaat</b>		<b>(14.238)</b>	<b>(13.970)</b>
<b>Winst voor belastingen</b>		<b>238.119</b>	<b>137.104</b>
Belastingen		(32.506)	(15.998)
<b>Winst van het boekjaar</b>		<b>205.613</b>	<b>121.106</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		205.613	121.106
Minderheidsbelangen		-	-

Resultaat per aandeel	Toelichting	2019	2018
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) - basis	11	11,06	6,52
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) - verwaterd	11	11,06	6,52

<sup>1</sup> De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die grotendeels zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie in dit persbericht zouden moeten worden opgenomen. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de IFRS zoals aangenomen door de Europese Unie..

<sup>2</sup> De omzet bestaat uit de bruto huurresultaat van €11,65 miljoen (versus €16,63 miljoen in 2018), de doorgerekende huurlasten van €3,89 miljoen (versus 3,74 miljoen in 2018), inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management van 8,75 miljoen (versus 6,68 miljoen in 2018) en inkomsten uit projectontwikkeling van €1,74 miljoen (versus 3,28 miljoen in 2018).

## 2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

OVERZICHT VAN VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	2019	2018
<b>Nettoresultaat</b>	<b>205.613</b>	<b>121.106</b>
<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>	-	-
<b>Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)</b>	-	-
<b>Volledig perioderesultaat</b>	<b>205.613</b>	<b>121.106</b>
Toerekenbaar aan:		
De aandeelhouders van VGP NV	205.613	121.106
Minderheidsbelangen	-	-

### 3. GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

<b>ACTIVA (in duizend €)</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Immateriële activa		46	41
Vastgoedbeleggingen	12	792.945	468.513
Andere materiële vaste activa		5.287	742
Financiële vaste activa		-	-
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	387.246	241.427
Andere langlopende vorderingen	9	63.571	41.461
Uitgestelde belastingvorderingen		695	785
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.249.790</b>	<b>752.969</b>
Handels- en andere vorderingen		28.770	23.064
Geldmiddelen en kasequivalenten		176.148	161.446
Groep activa aangehouden voor verkoop		169.655	274.939
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>374.573</b>	<b>459.449</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.624.363</b>	<b>1.212.418</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kapitaal		62.251	62.251
Overgedragen resultaten		637.461	481.147
Overige reserves		69	69
<b>Eigen vermogen</b>		<b>699.781</b>	<b>543.467</b>
Langlopende financiële schulden		767.673	564.375
Andere langlopende financiële verplichtingen		0	60
Andere langlopende verplichtingen		12.789	1.215
Uitgestelde belastingverplichtingen		31.647	16.692
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>812.109</b>	<b>582.342</b>
Kortlopende financiële schulden		12.673	22.479
Handels- en andere kortlopende schulden <sup>1</sup>		89.325	38.769
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		10.475	25.361
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>112.473</b>	<b>86.609</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>924.582</b>	<b>668.951</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>1.624.363</b>	<b>1.212.418</b>

<sup>1</sup> De toename van handels- en andere kortlopende schulden is voornamelijk het gevolg van het saldo van € 26 miljoen dat verschuldigd is met betrekking tot de aangekochte bouwgrond van VGP Park Bratislava en de toename van de handelsschulden met € 16 miljoen als gevolg van de toegenomen bouwactiviteiten

#### 4. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	Statutair aande- n kapitaal	Kapitaal- reserve	IFRS aande- n kapitaal	Reserves	Uitgifte- premie	Ander eigen vermogen	Totaal eigen vermogen
<b>Saldo per 1 januari 2018</b>	<b>92.667</b>	<b>(30.416)</b>	<b>62.251</b>	<b>403.910</b>	<b>69</b>	-	<b>466.230</b>
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	121.106	-	-	<b>121.106</b>
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	-	-	-	<b>121.106</b>	-	-	<b>121.106</b>
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	(35.308)	-	-	<b>(35.308)</b>
Correctie voor wederzijdse belangen via geassocieerde deelnemingen	-	-	-	(8.561)	-	-	<b>(8.561)</b>
<b>Saldo per 31 december 2019</b>	<b>92.667</b>	<b>(30.416)</b>	<b>62.251</b>	<b>481.147</b>	<b>69</b>	-	<b>543.467</b>
<b>Saldo per 1 januari 2019</b>	<b>92.667</b>	<b>(30.416)</b>	<b>62.251</b>	<b>481.147</b>	<b>69</b>	-	<b>543.467</b>
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-	<b>0</b>
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	205.613	-	-	<b>205.613</b>
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	<b>0</b>
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	-	-	-	<b>205.613</b>	-	-	<b>205.613</b>
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	(40.883)	-	-	<b>(40.883)</b>
Herwaardering van het VGP Misv management beloningsplan <sup>1</sup>	-	-	-	(8.416)	-	-	<b>(8.416)</b>
<b>Saldo per 31 december 2019</b>	<b>92.667</b>	<b>(30.416)</b>	<b>62.251</b>	<b>637.461</b>	<b>69</b>	-	<b>699.781</b>

<sup>1</sup> Vanaf 2019 wordt het resterende VGP Misv-plan beschouwd als een in liquide middelen afgewikkeld plan waarvoor een € 8,4 miljoen aanpassing van het eigen vermogen bij de opening is opgenomen. Dit weerspiegelt de totale uitbetaling van VGP NV indien VGP alle resterende 20,09% VGP Misv Comm. VA.-aandelen zou verwerven op 1 januari 2019



## 5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

### Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

<b>KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		238.119	137.104
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		1.207	180
Niet-gerealiseerde (meer)-/ minwaarde op vastgoedbeleggingen		(153.273)	(64.156)
Gerealiseerde (meer)-/ minwaarde op verkoop dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen		(34.892)	(34.396)
Niet-gerealiseerde (winst)/ verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		108	1.161
Rente(opbrengsten)		(5.543)	(5.738)
Rentekosten		19.673	18.546
Aandeel in (winst)/verlies van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	(65.703)	(45.220)
<b>Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen</b>		<b>(304)</b>	<b>7.481</b>
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(12.249)	(24.556)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		2.964	(10.939)
<b>Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>(9.589)</b>	<b>(28.013)</b>
Renteopbrengsten ontvangen		27	35
Betaalde rentekosten		(19.280)	(22.011)
Betaalde winstbelastingen		(484)	(1.046)
<b>Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>(29.326)</b>	<b>(51.035)</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere		22	41
Verkoop van dochterondernemingen en investeringsactiva	13	339.008	438.364
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw		(453.849)	(263.339)
Inkomsten uit/ (investering in) joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(3.000)	
Leningen aan Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen		(30.271)	(78.094)
Terugbetalingen van leningen door Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen		22.586	7.752
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>(125.504)</b>	<b>104.724</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitgekeerd dividend		(40.883)	(35.308)
Opname van leningen		204.151	188.357
Terugbetalingen van leningen		(981)	(75.750)
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>162.287</b>	<b>77.299</b>
<b>Netto toename/ (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>		<b>7.456</b>	<b>130.988</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		161.446	30.269
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		1.116	(251)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		6.130	440
<b>Netto toename/ (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>		<b>176.148</b>	<b>161.446</b>

## 6. 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 niveau van de operationele segmenten en op landniveau.

De basis voor de segmentatie verslaggeving binnen VGP is gebaseerd op de Groep's operationele segmenten.

### 6.1 Operationele segmenten

Zakelijke beslissingen worden genomen op basis van verschillende belangrijke prestatie-indicatoren (zoals huurinkomsten, - activiteit, bezettingsgraad en ontwikkelingsrendementen) en worden op die manier opgevolgd, aangezien VGP zich voornamelijk richt op (i) ontwikkelingsactiviteiten; (ii) het verhuren van logistieke locaties; en ten slotte (iii) het beheer van activa en vastgoed (inclusief facilitymanagement), dat voornamelijk wordt geleverd aan de Joint Ventures

Ten behoeve van het beheer presenteert de Groep ook financiële informatie op basis van de uitsplitsingen van het management, op basis van deze functionele toewijzingen van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op een aantal veronderstellingen en zijn daarom niet opgesteld in overeenstemming met de door de IFRS geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van VGP NV voor de jaren eindigend op 31 december 2019 en 31 december 2018.

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

#### *Investeringsactiviteiten*

De investerings- of zogenaamde verhuuractiviteiten van de Groep bestaan uit de operationele winst die wordt gegenereerd door de voltooide en verhuurde projecten van de portefeuille van de Groep en het evenredige deel van de operationele winst (exclusief netto waarderingswinsten) van de voltooide en verhuurde projecten van de portefeuille van de Joint Ventures. Opbrengsten en kosten toegerekend aan het operationele segment Investeringsactiviteiten omvatten 10% van de exploitatiekosten van het onroerend goed van de Groep; overige baten; overige kosten, na aftrek van kosten toegerekend aan vastgoedontwikkeling; en aandeel in het resultaat van de Joint Ventures, exclusief een eventueel herwaarderingsresultaat.

#### *Vastgoedontwikkeling*

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep omvatten het netto ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep. Waarderingswinsten (-verliezen) op investeringsvastgoed buiten de perimeter van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2, zijnde 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*

Opbrengsten uit vastgoed- en activabeheer 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 operationele-segmenten*

<i>In duizend €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verhuur/investering EBITDA	46.206	42.351
Vastgoedontwikkeling EBITDA	169.488	46.427
Vastgoed- en activabeheer EBITDA	7.249	6.848
<b>Totaal EBITDA</b>	<b>222.943</b>	<b>95.626</b>

Aangepast bedrijfsresultaat (In duizend €)	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2019			
	Investering	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	11.653			11.653
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(256)	(2.300)	0	(2.556)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>11.397</b>	<b>(2.300)</b>	<b>0</b>	<b>9.097</b>
Joint ventures management fee inkomsten			10.492	10.492
Netto meer-/ (min)waarde op ontwikkelingsvastgoed bestemd voor de joint ventures	0	186.757	0	186.757
Administratieve kosten	(1.681)	(14.969)	(3.243)	(19.893)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint ventures na belastingen <sup>1</sup>	36.490	0	0	36.490
<b>EBITDA</b>	<b>46.206</b>	<b>169.488</b>	<b>7.249</b>	<b>222.943</b>
				<b>0</b>
Afschrijvingen en waardeverminderingen	0	(1.207)	0	(1.207)
<b>Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen</b>	<b>46.206</b>	<b>168.383</b>	<b>7.147</b>	<b>221.736</b>
Netto financieel resultaat – Eigen portefeuille				(14.238)
Netto financieel resultaat - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	0	0	0	(16.049)
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>				<b>191.449</b>
Belastingen – Eigen				(484)
Belastingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(1.464)
<b>Terugkerende netto-opbrengst</b>				<b>189.502</b>
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Andere landen <sup>2</sup>				1.408
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				60.753
Netto meer-/ (min)waarde op basis van fair value op rente- en andere derivaten - Eigen				0
Netto meer-/ (min)waarde op basis van fair value op rente- en andere derivaten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(108)
Uitgestelde belastingen – Eigen				(32.022)
Uitgestelde belastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(13.919)
<b>Winst van het boekjaar</b>				<b>205.613</b>

<sup>1</sup> De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Ventures (aandeel) bestaan uit € 60,8 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 0,1 miljoen netto reële waardeverlies op rentederivaten en € 13,9 miljoen uitgestelde belastingen met betrekking tot deze aanpassingen.

<sup>2</sup> Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de perimeter van de Joint Ventures, d.w.z. Letland.

Aangepast bedrijfsresultaat (In duizend €)	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2018			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	16.627	-	-	16.627
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(112)	(1.011)	-	(1.123)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>16.515</b>	<b>(1.011)</b>	-	<b>15.504</b>
Joint ventures management fee inkomsten	-	-	9.965	9.965
Netto meer-/ (min)waarde op ontwikkelingsvastgoed bestemd voor de joint ventures	-	61.248	-	61.248
Administratieve kosten	(1.021)	(13.810)	(3.117)	(17.948)
Aandeel in het aangepast bedrijfsresultaat van de joint ventures na belastingen <sup>1</sup>	26.857	-	-	26.857
<b>EBITDA</b>	<b>42.351</b>	<b>46.427</b>	<b>6.848</b>	<b>95.626</b>
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(27)	(126)	(66)	(219)
<b>Aangepast bedrijfsresultaat voor interest en belastingen</b>	<b>42.324</b>	<b>46.301</b>	<b>6.782</b>	<b>95.407</b>
Netto financieel resultaat - Eigen portefeuille				(12.485)
Netto financieel resultaat - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(9.677)
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>				<b>73.245</b>
Belastingen - Eigen				(1.046)
Belastingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(697)
<b>Terugkerende netto-opbrengst</b>				<b>71.502</b>
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen - Andere landen <sup>2</sup>				37.304
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				39.938
Netto meer-/ (min)waarde op basis van fair value op rente en andere derivaten - Eigen				(1.485)
Netto meer-/ (min)waarde op basis van fair value op rente en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(2.706)
Uitgestelde belastingen - Eigen				(14.952)
Uitgestelde belastingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(8.496)
<b>Winst van het boekjaar</b>				<b>121.106</b>

<sup>1</sup> De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Ventures (aandeel) bestaan uit € 39,9 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 2,7 miljoen netto reële waardewinsten/(-verliezen) op rentederivaten en € 8,5 miljoen uitgestelde belastingen met betrekking tot deze aanpassingen.

<sup>2</sup> Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen die per december 2018 buiten de perimeter van de Joint Ventures vallen, d.w.z. buiten de grenzen van VGP European Logistics, oftewel alle landen met uitzondering van Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije.

## 6.2 Geografische markten

Deze basissegmentatie weerspiegelt de geografische markten in Europa waar VGP actief is. De activiteiten van VGP zijn opgesplitst in de afzonderlijke landen waar zij actief is. Deze segmentatie is belangrijk voor VGP omdat de aard van de activiteiten en de klanten binnen die segmenten vergelijkbare economische kenmerken hebben.

31 december 2019							
(In duizend €)	Bruto-huur opbrengsten <sup>1</sup>	Netto-huur opbrengsten <sup>1</sup>	Aandeel in het bedrijfs-EBITDA van de JV	Operationele EBITDA (incl. aandeel JV)	Vastgoed Beleggingen Eigen	Vastgoed Beleggingen JV volgens aandeel	Investerings <sup>2</sup>
West-Europa							
Duitsland	28.823	24,534	23,096	119.583	447.176	612.099	301.395
Spanje	2.206	819	612	29.086	149.460	33.045	42.618
Oostenrijk	905	723	138	2.231	12.236	11.795	12.371
Nederland	8	(472)	0	20.886	115.612	0	59.125
Italië	0	243	0	5.625	30.764	0	20.357
Portugal	0	(17)	0	(265)	3.255	0	3.181
	<b>31.942</b>	<b>25,829</b>	<b>23.846</b>	<b>177.146</b>	<b>758.503</b>	<b>656.939</b>	<b>439.048</b>
Centraal en Oost-Europa							
Tsjechië	10.989	10,286	9.172	30.230	58.145	196.444	28.475
Slowakije	1.913	1,983	1.751	2.750	42.984	24.218	29.144
Hongarije	2.137	2,430	1.863	1.344	25.522	28.606	16.731
Roemenië	3.749	3,009	811	12.570	38.511	27.801	22.569
	<b>18.787</b>	<b>17,707</b>	<b>13.596</b>	<b>46.894</b>	<b>165.162</b>	<b>277.068</b>	<b>96.918</b>
Baltische landen							
Letland	2.571	2,137	0	2.025	38.935	0	3.486
Andere <sup>3</sup>	0	997	(950)	(3.123)	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>53.300</b>	<b>46.669</b>	<b>36.493</b>	<b>222.943</b>	<b>962.600</b>	<b>934.007</b>	<b>539.452</b>

<sup>1</sup> Inclusief Joint Ventures volgens aandeel.

<sup>2</sup> Investeringsuitgaven omvatten toevoegingen en aankopen van vastgoedbeleggingen en bouwgrond, maar omvatten geen huurincentives, huurvergoedingen en gekapitaliseerde rente. De directe investeringen voor de eigen portefeuille bedragen € 517,5 miljoen en bedragen € 21,9 miljoen voor projectontwikkelingsobjecten van de Joint Ventures.

<sup>3</sup> Overige omvat de centrale kosten van de Groep en kosten die betrekking hebben op de operationele activiteiten en die niet specifiek geografisch zijn toegerekend.



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

<sup>1</sup> Inclusief Joint Ventures volgens aandeel.

<sup>2</sup> Investeringsuitgaven omvatten toevoegingen en aankopen van vastgoedbeleggingen en bouwgrond, maar omvatten geen huurincentives, huurvergoedingen en gekapitaliseerde rente. De directe investeringen voor de eigen portefeuille bedragen € 274,6 miljoen en bedragen € 78,1 miljoen voor projectontwikkelingsobjecten van de Joint Ventures.

<sup>3</sup> Overige omvat de centrale kosten van de Groep en kosten die betrekking hebben op de operationele activiteiten en die niet specifiek geografisch zijn toegerekend.

## 7. OMZET

<i>In duizend €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huurinkomsten van investeringsvastgoed	10.182	14.164
Huurindexering en kortingen	1.471	2.463
<b>Totaal bruto huuropbrengsten</b>	<b>11.653</b>	<b>16.627</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facilitymanagement	8.748	6.681
Inkomsten uit projectontwikkeling	1.744	3.284
<b>Joint ventures management fee inkomsten</b>	<b>10.492</b>	<b>9.965</b>
Doorgerekende huurlasten	3.892	3.744
<b>Totale omzet</b>	<b>26.037</b>	<b>30.336</b>

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen onder operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De brutohuuropbrengsten weerspiegelen de volledige impact van de inkomsten-genererende activa die in 2019 werden opgeleverd en de verschillende sluitingen met de Joint Ventures die in de loop van het jaar plaatsvonden, d.w.z. de huurinkomsten voor 2019 omvatten (i) € 0,8 miljoen aan huurinkomsten voor de periode van 1 januari 2019 tot 1 april 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de vijfde closing met VGP European Logistics joint venture op 1 april 2019 werd verkocht. (vergeleken met € 3,2 miljoen aan huurinkomsten voor de periode 1 januari 2018 tot 30 april 2018 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de vierde closing eind april 2018 werd verkocht); (ii) € 4,4 miljoen aan huurinkomsten voor de periode 1 januari 2019 tot 31 juli 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de eerste closing met de joint venture VGP European Logistics 2 werd verkocht; en (iii) € 1,4 miljoen aan huurinkomsten voor de periode 1 januari 2019 tot 30 november 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de zesde closing met de joint venture VGP European Logistics werd verkocht.

Eind december 2019 beschikte de Groep (inclusief de Joint Ventures) over getekende huurovereenkomsten voor geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten van € 155,0 miljoen<sup>1</sup> tegenover € 104,1 miljoen<sup>2</sup> op 31 december 2018.

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

<i>In duizend €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Minder dan één jaar	52.665	33.092
Tussen één en vijf jaar	205.603	118.267
Meer dan vijf jaar	399.922	100.175
<b>Totaal</b>	<b>658.190</b>	<b>251.534</b>

<sup>1</sup> € 102,3 miljoen met betrekking tot de Joint Ventures portefeuille en € 52,7 miljoen met betrekking tot de Eigen Portefeuille

<sup>2</sup> € 70,9 miljoen met betrekking tot de Joint Ventures portefeuille en € 33,2 miljoen met betrekking tot de Eigen Portefeuille

## 8. NETTO MEER-/ (MIN) WAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2019	2018
Niet-gerealiseerde waarderingsresultaten op vastgoedbeleggingen	117.366	25.964
Niet-gerealiseerde waarderingswinsten/(-verliezen) op de verkoop van groep activa aangehouden voor verkoop	35.907	38.192
Gerealiseerde waarderingsresultaten op de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	34.892	34.396
<b>Total</b>	<b>188.165</b>	<b>98.552</b>

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsgrond maar inclusief de activa die voor rekening van de Joint Ventures worden ontwikkeld, wordt door de waarderingsdeskundige per 31 december 2019 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,76% (tegenover 6,29% per 31 december 2018) toegepast op de contractuele huurinkomsten vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de onverhuurde ruimte. Een variatie van 0,10% van dit markttarief zou leiden tot een variatie van de totale waarde van de portefeuille van € 13,5 miljoen.

## 9. INVESTERING IN JOINT VENTURES

### 9.1 Winst na belasting van de Joint Ventures

De onderstaande tabel geeft een samenvatting van de winst- en verliesrekening van de Joint Ventures van de Groep met Allianz Real Estate (VGP European Logistics en VGP European Logistics 2) en de geassocieerde deelnemingen, die alle volgens de vermogensmutatiemethode worden verwerkt. VGP European Logistics is gevestigd in Luxemburg en bezit logistieke vastgoedactiva in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP NV bezit 50% rechtstreeks in VGP European Logistics S.à r.l. en bezit nog eens 5,1% in de dochterondernemingen van de joint venture met activa in Duitsland. VGP European Logistics 2 is eveneens gevestigd in Luxemburg en bezit logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. VGP NV bezit 50% rechtstreeks in VGP European Logistics 2 S.à r.l.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. minderheden aan 100%)	VGP European Logistics 2 aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse Vastgoed Ondernemingen aan 100 %	VGP European Logistics Duitse Vastgoed Ondernemingen aan 5,1 %	2019
Bruto huuropbrengsten	74.204	4.121	39.162	48.667	2.482	41.645
Operationele kosten verbonden aan vastgoed						
- onderliggende operationele kosten	(195)	(1.345)	(770)	(228)	(12)	(782)
- vastgoed management fees	(5.735)	(451)	(3.093)	(3.943)	(201)	(3.294)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>68.274</b>	<b>2.325</b>	<b>35.299</b>	<b>44.496</b>	<b>2.269</b>	<b>37.569</b>
Netto meerwaarde/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	108.906	3.374	56.140	90.434	4.612	60.752
Administratieve kosten	(1.902)	(199)	(1.051)	(547)	(28)	(1.078)
<b>Operationele winst/ (verlies)</b>	<b>175.277</b>	<b>5.500</b>	<b>90.389</b>	<b>134.383</b>	<b>6.854</b>	<b>97.242</b>
Netto financieel resultaat	(28.731)	(2.046)	(15.388)	(15.059)	(768)	(16.157)
Belastingen	(27.543)	(1.355)	(14.449)	(18.312)	(934)	(15.383)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>119.003</b>	<b>2.099</b>	<b>60.551</b>	<b>101.012</b>	<b>5.152</b>	<b>65.703</b>

WINST- EN VERLIESREKENING (In duizend €)	VGP European Logistics (excl. minderheden aan 100%)	VGP European Logistics 2 aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse Vastgoed Ondernemin gen aan 100 %	VGP European Logistics Duitse Vastgoed Ondernemin gen aan 5,1 %	2018
Bruto huuropbrengsten	57.746	0	28.873	37.847	1.930	30.803
Operationele kosten verbonden aan vastgoed						
- onderliggende operationele kosten	(905)	0	(452)	(704)	(36)	(488)
- vastgoed management fees	(4.495)	0	(2.247)	(3.029)	(154)	(2.402)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>52.346</b>	<b>0</b>	<b>26.173</b>	<b>34.114</b>	<b>1.740</b>	<b>27.913</b>
Netto meerwaarde/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	74.475	0	37.238	52.960	2.701	39.938
Administratieve kosten	(2.038)	0	(1.019)	(730)	(37)	(1.056)
<b>Operationele winst/ (verlies)</b>	<b>124.784</b>	<b>0</b>	<b>62.392</b>	<b>86.344</b>	<b>4.404</b>	<b>66.795</b>
Netto financieel resultaat	(23.537)	0	(11.769)	(12.031)	(614)	(12.382)
Belastingen	(17.233)	0	(8.616)	(11.319)	(577)	(9.194)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>84.014</b>	<b>0</b>	<b>42.007</b>	<b>62.994</b>	<b>3.213</b>	<b>45.220</b>

## 9.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot de Joint Ventures

<b>BALANS</b> <i>(in duizend €)</i>	<b>VGP European Logistics (excl. minderheden aan 100%)</b>	<b>VGP European Logistics 2 aan 100%</b>	<b>Joint Ventures aan 50%</b>	<b>VGP European Logistics Duitse Vastgoed Ondernemingen aan 100 %</b>	<b>VGP European Logistics Duitse Vastgoed Ondernemingen aan 5,1 %</b>	<b>2019</b>
Vastgoedbeleggingen	1.603.926	145.281	874.603	1.164.794	59.404	934.008
Andere activa	838	24	431	849	43	474
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.604.763</b>	<b>145.305</b>	<b>875.034</b>	<b>1.165.643</b>	<b>59.448</b>	<b>934.482</b>
Handels- en andere vorderingen	12.201	3.351	7.776	8.748	446	8.222
Geldmiddelen en kasequivalenten	51.134	3.198	27.166	32.074	1.636	28.802
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>63.335</b>	<b>6.549</b>	<b>34.942</b>	<b>40.822</b>	<b>2.082</b>	<b>37.024</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.668.098</b>	<b>151.854</b>	<b>909.976</b>	<b>1.206.465</b>	<b>61.530</b>	<b>971.506</b>
Langlopende financiële schulden	823.106	88.068	455.587	617.880	31.512	487.099
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.337	40	2.689	0	0	2.689
Andere langlopende verplichtingen	7.208	1.508	4.358	3.723	190	4.548
Uitgestelde belastingverplichtingen	116.130	3.121	59.626	75.389	3.845	63.470
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>951.781</b>	<b>92.737</b>	<b>522.259</b>	<b>696.992</b>	<b>35.547</b>	<b>557.806</b>
Kortlopende financiële schulden	20.022	784	10.403	12.367	631	11.034
Handels- en andere kortlopende schulden	25.914	3.443	14.678	14.555	742	15.421
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>45.936</b>	<b>4.227</b>	<b>25.081</b>	<b>26.922</b>	<b>1.373</b>	<b>26.455</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>997.717</b>	<b>96.964</b>	<b>547.341</b>	<b>723.914</b>	<b>36.920</b>	<b>584.260</b>
<b>Netto vermogen</b>	<b>670.381</b>	<b>54.890</b>	<b>362.635</b>	<b>482.551</b>	<b>24.610</b>	<b>387.246</b>

<b>BALANS</b> <i>(in duizend €)</i>	<b>VGP European Logistics (excl. minderheden aan 100%)</b>	<b>VGP European Logistics 2 aan 100%</b>	<b>Joint Ventures aan 50%</b>	<b>VGP European Logistics Duitse Vastgoed Ondernemingen aan 100 %</b>	<b>VGP European Logistics Duitse Vastgoed Ondernemingen aan 5,1 %</b>	<b>2018</b>
Vastgoedbeleggingen	1.162.881	0	581.441	840.001	42.840	624.281
Andere activa	815	0	408	0	0	408
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.163.696</b>	<b>0</b>	<b>581.849</b>	<b>840.001</b>	<b>42.840</b>	<b>624.689</b>
Handels- en andere vorderingen	12.315	0	6.158	6.096	311	6.469
Geldmiddelen en kasequivalenten	42.255	0	21.128	26.917	1.373	22.501
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>54.570</b>	<b>0</b>	<b>27.286</b>	<b>33.013</b>	<b>1.684</b>	<b>28.970</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.218.266</b>	<b>0</b>	<b>609.135</b>	<b>873.014</b>	<b>44.524</b>	<b>653.659</b>
Langlopende financiële schulden	633.720	0	316.860	467.603	23.848	340.708
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.147	0	2.574	0	0	2.574
Andere langlopende verplichtingen	6.345	0	3.173	3.044	155	3.328
Uitgestelde belastingverplichtingen	75.097	0	37.549	47.083	2.401	39.950
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>720.309</b>	<b>0</b>	<b>360.156</b>	<b>517.730</b>	<b>26.404</b>	<b>386.560</b>
Kortlopende financiële schulden	16.346	0	8.173	10.071	514	8.687
Handels- en andere kortlopende schulden	31.636	0	15.818	22.892	1.167	16.985
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>47.982</b>	<b>0</b>	<b>23.991</b>	<b>32.963</b>	<b>1.681</b>	<b>25.672</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>768.291</b>	<b>0</b>	<b>384.147</b>	<b>550.693</b>	<b>28.085</b>	<b>412.232</b>
<b>Netto vermogen</b>	<b>449.975</b>	<b>0</b>	<b>224.988</b>	<b>322.321</b>	<b>16.439</b>	<b>241.427</b>



VGP European Logistics heeft op 1 april 2019 haar vijfde closing bereikt met de aankoop van 3 nieuwe parken van VGP, bestaande uit 3 logistieke gebouwen en nog eens 6 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die zijn ontwikkeld in parken die eerder zijn overgedragen aan de VGP European Logistics joint venture. De 3 parken bevinden zich in Duitsland (2) en in de Tsjechische Republiek (1). De overige 6 gebouwen die door de VGP European Logistics joint venture zijn verworven, bevinden zich in Duitsland (3 gebouwen) en in de Tsjechische Republiek (3 gebouwen).

De vastgoedportefeuille van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2, exclusief ontwikkelingsgrond maar inclusief de gebouwen die door VGP voor rekening van de Joint Ventures worden gebouwd, wordt door de waarderingdeskundige per 31 december 2019 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,61% (vergeleken met 5,31% per 31 december 2018) toegepast op de contractuele huurinkomsten vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de onverhuurde ruimte. Een variatie van 0,10% van dit marktariaf zou leiden tot een variatie van de waarde van de portefeuille van de Joint Ventures (100%) van € 29,1 miljoen.

De (her)waardering van de respectievelijke portefeuilles van de Joint Ventures is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de Joint Ventures en ontvangt daarvoor vergoedingen van de Joint Ventures. Deze diensten worden uitgevoerd op basis van het beginsel van normale marktvoorwaarden en geven VGP geen enkele zeggenschap over de desbetreffende joint venture (noch enig eenzijdig materieel beslissingsrecht). Belangrijke transacties en beslissingen binnen elke joint venture vereisen de goedkeuring van de raad van bestuur en/of de aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de joint-ventureovereenkomsten.

### 9.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Aandeelhoudersleningen aan joint ventures	58.117	37.739
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van joint ventures)	5.454	3.722
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van joint ventures)	114.890	101.887
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groep activa aangehouden voor verkoop	(114.890)	(101.887)
<b>Totaal</b>	<b>63.571</b>	<b>41.461</b>

#### 9.4 Deelnemingen in de Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	2019	2018
<b>Op 1 januari</b>	241.427	<b>143.312</b>
Toevoegingen	80.116	52.895
Resultaat van het boekjaar	65.703	45.220
<b>Op 31 december</b>	<b>387.246</b>	<b>241.427</b>

#### 10. NETTO FINANCIËEL RESULTAAT

<i>In duizend €</i>	2019	2018
Bancaire en andere renteopbrengsten	27	34
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	5.516	5.702
Niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten	0	39
Netto wisselkoerswinsten	0	324
Andere financiële opbrengsten	0	2
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>5.543</b>	<b>6.101</b>
Rentelasten uit obligaties	(20.840)	(19.332)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(1.153)	(806)
Bancaire rentekosten – rente swaps - afdekkingsderivaten	0	0
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	4.230	3.230
Reële waardeverlies op rentederivaten	0	(1.524)
Andere financiële kosten	(1.910)	(1.639)
<b>Financiële kosten</b>	<b>(19.781)</b>	<b>(20.071)</b>
<b>Netto financiële kosten</b>	<b>(14.238)</b>	<b>(13.970)</b>

## 11. WINST PER AANDEEL

### 11.1 Winst per aandeel (EPS)

<i>In aantal</i>	2019	2018
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	18.583,050	18.583.050
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	18.583,050	18.583.050
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen	(767.478)	(732.478)
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd en na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen)	17.815.572	17.850.572

<i>In duizend €</i>	2019	2018
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	205.613	121.106
Winst per aandeel (in €) - basis	11,06	6,52
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	11,06	6,52
Winst per aandeel – na verwatering voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	11,54	6,78

Correctie voor wederzijds belang heeft betrekking op de eliminatie van de proportionele eigen vermogenscomponent van de respectieve aandelen van VGP NV die door VGP Misv Comm. VA. worden gehouden. VGP NV houdt 82,60% van de aandelen van VGP Misv Comm. VA

### 11.2 Intrinsieke waarde (“Net asset value”) per aandeel

<i>EPRA NAV - In duizend €</i>	2019	2018
<b>IFRS NAV</b>	699.781	543.467
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	0	-
<b>Verwaterd NAV</b>	<b>699.781</b>	<b>543.467</b>
Uit te sluiten:		
Reële waarde financiële instrumenten	0	60
Latente belastingen	41.428	31.390
<b>EPRA NAV</b>	<b>741.209</b>	<b>574.917</b>
Aantal aandelen	18.583.050	18.583.050
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	39,89	30,94

<i>EPRA NNAV - In duizend €</i>	2019	2018
<b>EPRA NAV</b>	<b>741.209</b>	<b>574.917</b>
Uit te sluiten:		
Reële waarde financiële instrumenten	-	(60)
Latente belastingen	(41.428)	(31.390)
Reële waarde-aanpassing met betrekking tot uitgegeven schuld	(24.808)	2.510
<b>EPRA triple net NAV (NNAV)</b>	<b>674.973</b>	<b>545.977</b>
Aantal aandelen	18.583.050	18.583.050
EPRA NNAV per aandeel (€/aandeel)	36,32	29,38

## 12. VASTGOED BELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2019			
	Opgeleverd	In Aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
<b>Op 1 januari</b>	<b>121.454</b>	<b>134.286</b>	<b>212.773</b>	<b>468.513</b>
Herclassificatie vanuit Groep activa aangehouden voor verkoop <sup>1</sup>	107.630	0	0	<b>107.630</b>
Investeringsuitgaven	74.369	133.667	27.717	<b>235.753</b>
Aanschaffingen	0	0	281.764	<b>281.764</b>
Geactiveerde rente	2.126	1.789	315	<b>4.230</b>
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	1.412	9.816	0	<b>11.228</b>
Verkoop en overdracht aan de joint ventures	(306.308)	(91.134)	(33.119)	<b>(430.561)</b>
Overdracht naar aanleiding van startup van ontwikkeling	0	147.698	(147.698)	<b>0</b>
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	86.631	(86.631)	-	<b>-</b>
Netto meerwaarde/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	6.742	88.775	18.871	<b>114.388</b>
Herclassificatie naar Groep activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	<b>-</b>
<b>Per 31 december</b>	<b>94.056</b>	<b>338.266</b>	<b>360.623</b>	<b>792.945</b>

<sup>1</sup> Heeft betrekking op vastgoedbeleggingen die per 31 december 2018 geherclassificeerd waren naar "Groep Activa aangehouden voor verkoop" en die in de loop van 2019 aan de Joint Ventures zijn verkocht. De effecten van deze verkopen aan de Joint Ventures zijn opgenomen in de lijn " Verkoop en overdracht aan de joint ventures".

<i>In duizend €</i>	2018			
	Opgeleverd	In Aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
<b>Op 1 januari</b>	<b>152.611</b>	<b>95.005</b>	<b>144.675</b>	<b>392.291</b>
Investeringsuitgaven	68.974	86.090	4.454	<b>159.518</b>
Aanschaffingen	-	8.971	106.120	<b>115.091</b>
Geactiveerde rente	2.631	359	240	<b>3.230</b>
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	2.817	1.176	-	<b>3.993</b>
Verkoop en overdracht aan de joint ventures	(134.066)	-	(5.160)	<b>(139.226)</b>
Overdracht naar aanleiding van startup van ontwikkeling	-	40.945	(40.945)	<b>-</b>
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	99.749	(99.749)	-	<b>-</b>
Netto meerwaarde/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	958	36.649	3.639	<b>41.246</b>
Herclassificatie naar Groep activa aangehouden voor verkoop	(72.220)	(35.160)	(250)	<b>(107.630)</b>
<b>Per 31 december</b>	<b>121.454</b>	<b>134.286</b>	<b>212.773</b>	<b>468.513</b>

### 13. KASTROMEN UIT VERKOOP VAN DOCHTERONDERNEMINGEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2019	2018
Vastgoedbeleggingen	476.345	403.735
Handels- en andere vorderingen	6.011	6.452
Geldmiddelen en kasequivalenten	20.425	11.461
Langlopende financiële schulden	0	0
Aandeelhoudersleningen	(337.305)	(255.730)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(3.431)	(2.090)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(23.452)	(16.778)
Handels- en andere kortlopende schulden	(23.153)	(16.493)
<b>Totaal netto activa verkocht</b>	<b>115.440</b>	<b>130.557</b>
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	34.891	34.386
Niet-controlerend belang behouden door VGP	(3.020)	(3.832)
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	285.777	338.313
Inbreng eigen vermogen	(73.655)	(49.599)
<b>Verkregen koopsom</b>	<b>359.433</b>	<b>449.825</b>
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(20.425)	(11.461)
<b>Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen</b>	<b>339.008</b>	<b>438.364</b>

### 14. BIJKOMENDE TOELICHTINGEN

#### 14.1 Winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd

Onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekening belang van de Groep in VGP European Logistics en VGP European Logistics 2. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1%) in de Duitse vastgoedbedrijven van VGP European Logistics is opgenomen in de 50% Joint Venture cijfers (aandeel van VGP).

<i>In duizend €</i>	2019			2018		
	Groep	Joint Ventures	Totaal	Groep	Joint Ventures	Totaal
Bruto huuropbrengsten	11.653	41.645	53.298	16.627	30.803	47.430
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.556)	(4.076)	(6.632)	(1.123)	(2.890)	(4.013)
<b>Netto huur- en gerelateerd inkomen</b>	<b>9.097</b>	<b>37.569</b>	<b>46.666</b>	<b>15.504</b>	<b>27.913</b>	<b>43.417</b>
Joint ventures management fee inkomsten	10.492	0	10.492	9.965	-	9.965
Netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen	188.165	60.752	248.917	98.552	39.938	138.490
Administratieve kosten	(21.100)	(1.078)	(22.178)	(18.167)	(1.056)	(19.223)
<b>Operationele winst /(-verlies)</b>	<b>186.654</b>	<b>97.242</b>	<b>283.896</b>	<b>105.854</b>	<b>66.795</b>	<b>172.649</b>
Netto financieel resultaat	(14.238)	(16.157)	(30.395)	(13.970)	(12.382)	(26.352)
Belastingen	(32.506)	(15.383)	(47.889)	(15.998)	(9.194)	(25.192)
<b>Bedrijfsresultaat voor de periode</b>	<b>139.910</b>	<b>65.703</b>	<b>205.613</b>	<b>75.886</b>	<b>45.220</b>	<b>121.106</b>

## 14.2 Balans, proportioneel geconsolideerd

De onderstaande tabel bevat het proportionele geconsolideerde balans belang van de Groep in de Joint Ventures. 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 Ventures cijfers (deel van VGP).

In duizend €	2019			2018		
	Groep	Joint Ventures	Totaal	Groep	Joint Ventures	Totaal
Vastgoedbeleggingen	792.945	934.008	1.726.953	468.513	624.281	1.092.794
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groep activa aangehouden voor verkoop	169.655	0	169.655	262.172		262.172
<b>Totale vastgoedbeleggingen</b>	<b>962.600</b>	<b>934.008</b>	<b>1.896.608</b>	<b>730.685</b>	<b>624.281</b>	<b>1.354.966</b>
Andere vaste activa	69.599	474	70.073	43.029	408	43.437
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.032.199</b>	<b>934.482</b>	<b>1.966.681</b>	<b>773.714</b>	<b>624.689</b>	<b>1.398.403</b>
Handels- en andere vorderingen	28.770	8.222	36.992	23.064	6.469	29.533
Geldmiddelen en kasequivalenten	176.148	28.802	204.950	161.446	22.501	183.947
Groep activa aangehouden voor verkoop	0	0	0	12.767	-	12.767
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>204.918</b>	<b>37.024</b>	<b>241.942</b>	<b>197.277</b>	<b>28.970</b>	<b>226.247</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.237.117</b>	<b>971.506</b>	<b>2.208.623</b>	<b>970.991</b>	<b>653.659</b>	<b>1.624.650</b>
Langlopende financiële schulden	767.673	487.099	1.254.772	564.375	340.708	905.083
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	2.689	2.689	60	2.574	2.634
Andere langlopende verplichtingen	12.789	4.548	17.337	1.515	3.328	4.843
Uitgestelde belastingverplichtingen	31.647	63.470	95.117	16.692	39.950	56.642
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>812.109</b>	<b>557.806</b>	<b>1.369.915</b>	<b>582.642</b>	<b>386.560</b>	<b>969.202</b>
			0			
Kortlopende financiële schulden	12.673	11.034	23.707	22.479	8.687	31.166
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	89.325	15.421	104.746	38.469	16.985	55.454
Verplichtingen met betrekking tot de Groep activa aangehouden voor verkoop	10.475	0	10.475	25.361		25.361
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>112.473</b>	<b>26.455</b>	<b>138.928</b>	<b>86.309</b>	<b>25.672</b>	<b>111.981</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>924.582</b>	<b>584.260</b>	<b>1.508.842</b>	<b>668.951</b>	<b>412.232</b>	<b>1.081.183</b>
<b>Netto activa</b>	<b>312.535</b>	<b>387.246</b>	<b>699.781</b>	<b>302.040</b>	<b>241.427</b>	<b>543.467</b>

## LEXICON

### **Bezettingsgraad**

De bezettingsgraad wordt berekend door de verhuurde oppervlakte (in m<sup>2</sup>) te delen door het totaal van verhuurbare oppervlaktes (in m<sup>2</sup>) inclusief de niet-verhuurde gedeelte (in m<sup>2</sup>).

### **Break**

Eerste opzegmogelijkheid van een huurovereenkomst

### **Contractuele huurinkomsten**

De brutohuurinkomsten 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.

### **EBITDA**

EBITDA staat voor 'earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation', oftewel winst vóór aftrek van rente, belastingen, afschrijving en amortisatie.

### **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

### **IAS/IFRS**

International Accounting Standards / International Financial Reporting Standards. De internationale standaarden voor jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), voor het opstellen van jaarrekeningen

### **'Exit' kapitalisatievoet**

Is de kapitalisatievoet toegepast op het netto-inkomen aan het einde van de "discounted cash flow"-model periode om zodoende een kapitaalwaarde of 'exit' waarde te bekomen die een entiteit verwacht te krijgen voor een actief na deze periode

### **Facility Management**

Dagelijks beheer van de vastgoedportefeuille, meer bepaald de onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken. VGP heeft een intern team van facility managers dat uitsluitend voor rekening van de onderneming en van derden werkt.

### **Geschatte huurwaarde (GHW)**

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

### **Gewogen gemiddelde duur (van de huurovereenkomsten)**

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten is de som van de (lopende huurgelden van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de uiterlijke vervaldag van deze huurovereenkomst), gedeeld door de totale lopende huurinkomsten van de portefeuille

**Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet**

De verhouding tussen de som van de lopende en toekomstige contractuele huurgelden en de som van de reële waarden van de vastgoedportefeuille.

**Getekende huurovereenkomsten**

Getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen de getekende huurovereenkomsten die bepaalde huurinkomsten vertegenwoordigen op jaarbasis.

**Joint Ventures of joint ventures**

Betekent VGP European Logistics en VGP European Logistics 2

**IRS (“Interest Rate Swap”)**

Een IRS is een renteswap waarbij de partijen rentebetalingen gedurende een bepaalde looptijd tegen elkaar inruilen. VGP gebruikt “interest rate swaps” om vlottende intrestbetalingen om te zetten in vaste intrestbetalingen, 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 verminderd met de waarde van de 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 over de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

**Rente-indekking**

Het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om bestaande schuldposities te beschermen tegen een stijging van de rentevoeten.

**Schuldgraad**

De ratio die wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door het totaal eigen vermogen en verplichtingen.

**Totale opname**

De totale opname van oppervlaktes door gebruikers in de huurmarkt gedurende een bepaalde periode.

**Geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten**

De geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden op basis van getekende huurovereenkomsten waarvan de begindatum van de huur reeds aanvang heeft genomen of aanvang zal nemen in de toekomst.

**Vastgoeddeskundige**

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering van de vastgoedportefeuille.

**Vastgoedportefeuille**

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



**Vervaldag huurcontract**

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

**VGP European Logistics of VGP European Logistics joint venture**

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

**VGP European Logistics 2 of VGP European Logistics 2 joint venture**

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