

1 maart 2016

## VGP gaat een 50/50 joint venture aan met Allianz Real Estate

### Jaarresultaten 2015

#### **1 VGP gaat eind februari 2016 een 50/50 joint venture aan met Allianz Real Estate**

- De nieuwe joint venture zal als een exclusief vehikel fungeren om inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije te verwerven.
- De initiële vastgoedportefeuille wordt door de joint venture verworven tegen gangbare marktprijzen.
- De initiële transactiewaarde bedraagt meer dan € 500 miljoen.
- De joint venture partners zijn van plan om de joint venture substantieel verder te laten groeien (> € 1,5 miljard) door op exclusieve wijze inkomsten genererende activa te verwerven, ontwikkeld door VGP in de voornamelde landen.
- Deze transactie beëindigt een strategische oefening die 24 maanden in beslag nam en zal een aanzienlijke impact hebben op de structuur en evolutie van VGP Groep in de toekomst.
- VGP zal het operationeel management van de joint venture assets blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.
- Met Allianz Real Estate trekt VGP een langetermijn investeerder aan die doorheen de economische cycli naar vastgoed kijkt en investeert en die de nodige financiële middelen heeft om mee te investeren in de uitbouw en groei van een logistieke- en semi-industriële vastgoedportefeuille.
- De transactie laat VGP toe om zich verder te concentreren op haar kernactiviteit, namelijk deze van vastgoedontwikkeling, zonder een beroep te moeten doen op de kapitaalmarkten.

#### **2 VGP Jaarresultaten 2015 – Een recordjaar**

- Nettowinst van het boekjaar van € 86,6 miljoen (+ €37,2 miljoen in vergelijking met 2014).
- Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met 68,2% tot € 38,0 miljoen per eind december 2015 (in vergelijking met € 22,6 miljoen per 31 december 2014). Bijkomende huurcontracten ten belope van € 2,0 miljoen werden ondertekend tijdens de eerste weken van 2016.
- De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten aan het eind van het boekjaar vertegenwoordigen in totaal 709.124 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huren van 7,5 jaar per eind december 2015 (7,8 jaar per 31 december 2014).
- Stijging van de bruto huuropbrengsten met 77,9% (+ € 7,5 miljoen) tot € 17,1 miljoen.
- 18 projecten opgeleverd tijdens het jaar die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 279.861 m<sup>2</sup>.
- 14 projecten in aanbouw die een toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 272.334 m<sup>2</sup>.

- 704.000 m<sup>2</sup> nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht tijdens het jaar. Verdere uitbreiding van de grondbank gepland met 1.042.000 m<sup>2</sup> nieuwe percelen die reeds gedeeltelijk gesecuriseerd werden, ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline.
- Eerste voetsporen in Spanje met de oprichting van een nieuw kantoor in Barcelona en het securiseren van het eerste aanzienlijke perceel (223.000 m<sup>2</sup>), afhankelijk van het verkrijgen van de nodige vergunningen, waarop potentieel 179.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkeld kan worden.
- Netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen bedraagt € 104,0 miljoen (in vergelijking met € 53,9 miljoen per eind 2014). Stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de “vastgoedportefeuille”) met 62,7% per 31 december 2015 tot € 677,1 miljoen<sup>1</sup> in vergelijking met € 416,1 miljoen per 31 december 2014).

## Samenvatting

2015 was een recordjaar voor VGP.

Het momentum in de verhuur- en ontwikkelingsactiviteiten waargenomen tijdens de eerste helft van 2015 bleef aanhouden tijdens de tweede helft van 2015 en resulteerde in een record ondertekening van nieuwe huurcontracten en record ontwikkelingsactiviteiten. Deze trend zette zich voort tijdens de eerste weken van 2016.

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, ging VGP een 50/50 joint venture met Allianz Real Estate aan. De nieuwe joint venture zal als een exclusief vehikel fungeren om inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije te verwerven. VGP zal het operationeel management van de joint venture assets blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.

De joint venture is van een aanzienlijk strategisch belang voor de Groep aangezien het VGP zal toelaten haar initieel geïnvesteerde eigen middelen (gedeeltelijk of geheel) te kunnen recupereren eenmaal deze projecten worden aangekocht door de joint venture. De vrijgekomen financiële middelen zullen worden geherinvesteerd in de verdere groei van de ontwikkelingspipeline (inclusief verdere uitbreiding van de grondbank) en zodoende VGP toelaten zich verder te concentreren op haar kernactiviteit, namelijk deze van vastgoedontwikkeling.

Tenslotte zal VGP een belang van 50% behouden in een groeiende huurinkomsten genererende logistieke en semi-industriële vastgoedportefeuille, die na verloop van tijd een recurrente kasstroom zal genereren die een aanhoudend dividendbeleid kan ondersteunen.

---

<sup>1</sup> Voor herclassificatie naar “Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop”. De vastgoedbelegging na herclassificatie naar “Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop” bedraagt € 174,0 miljoen per 31 december 2015.

De activiteiten van VGP tijdens 2015 kunnen als volgt worden samengevat:

- De operationele activiteiten resulteerden in een winst van het boekjaar van € 86,6 miljoen (€ 4,66 per aandeel) voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 tegenover een winst van het boekjaar van € 49,4 miljoen (€ 2,66 per aandeel) voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014.
- De toegenomen vraag naar verhuurbare oppervlaktes mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 16,3 miljoen waarvan er € 15,5 miljoen betrekking hadden op nieuwe verhuurde oppervlakte en € 0,8 miljoen betrekking hadden op vervangingen van bestaande huurovereenkomsten.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van de Groep bedroeg 97,3% per eind december 2015 vergeleken met 94,0% per 31 december 2014.
- De vastgoedportefeuille bestaat uit 34 afgewerkte gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 548.838 m<sup>2</sup> met bijkomend 14 nieuwe gebouwen in aanbouw, goed voor 272.334 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte.
- Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2015 bedroeg € 104,0 miljoen in vergelijking met € 53,9 miljoen per 31 december 2014.
- Tijdens het boekjaar werd VGP actief in Spanje met de oprichting van een nieuw kantoor in Barcelona en securiseerde het eerste substantieel (223.000 m<sup>2</sup>) perceel in Madrid, afhankelijk van het verkrijgen van de nodige vergunningen. Dit perceel heeft een ontwikkelingspotentieel van 179.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. VGP verwacht dat het perceel tegen het einde van het tweede kwartaal van 2016 zal aangekocht worden en dat de eerste ontwikkeling zal opgestart worden tijdens de tweede helft van 2016.
- Om haar geconsolideerd eigen vermogen te versterken en haar verdere groei te ondersteunen heeft VGP NV in 2015 achtergestelde eeuwigdurende effecten uitgegeven voor een totaal bedrag van € 60 miljoen. De effecten werden volledig onderschreven door de referentieaandeelhouders van de vennootschap, m.n. VM Invest NV en Little Rock SA.

## Kerncijfers

<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA (in duizend €)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>		
Bruto huuropbrengsten	17.073	9.596
Doorgerekende / (door te rekenen huurlasten)	422	431
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(972)	(1.513)
<b>Netto huuropbrengsten en gerelateerde opbrengsten</b>	<b>16.523</b>	<b>8.514</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	2.215	3.161
Inkomsten uit projectontwikkeling	332	246
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(13.998)	(7.089)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	191	14.473
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)</b>	<b>5.263</b>	<b>19.305</b>
Netto financieel resultaat <sup>1</sup>	(9.835)	(6.220)
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	(319)	(1.455)
Belastingen	5.512	(2.167)
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>621</b>	<b>9.463</b>
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Netto resultaat op de vastgoedportefeuille	103.981	53.920
Latente belastingen	(18.041)	(14.024)
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>85.940</b>	<b>39.896</b>
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>86.561</b>	<b>49.359</b>

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,03	0,51
Netto resultaat per aandeel (in €)	4,66	2,66

### Stijging van de bruto huuropbrengsten met 77,9% tot € 17,1 miljoen

De groei van de bruto huuropbrengsten weerspiegelt de bestendige groei van de inkomsten genererende activa die in het jaar 2015 werden opgeleverd. De bruto huuropbrengsten stegen tijdens het boekjaar met 77,9 % van 9,6 miljoen per 31 december 2014 tot € 17,1 miljoen voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015.

### Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot € 38,0 miljoen

Tijdens het boekjaar ondertekende VGP 32 nieuwe huurcontracten. Deze contracten vertegenwoordigen in totaal meer dan € 16,3 miljoen huurinkomsten opjaarbasis waarvan € 15,5 miljoen betrekking hebben op nieuwe verhuurde oppervlakte en € 0,8 miljoen betrekking hebben op vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte.

<sup>1</sup> Exclusief de *mark to market* impact van de rente-indekkingsinstrumenten

# VGP

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen hierdoor tot € 38,0 miljoen per eind december 2015 (in vergelijking met € 22,6 miljoen per 31 december 2014).

De toegezegde huuropbrengsten op jaarbasis vertegenwoordigen de huuropbrengsten op jaarbasis die gegenereerd worden of zullen worden door ondertekende huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten.

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 7,1 miljoen nieuw ondertekende huurcontracten tijdens het jaar. Andere landen presteerden ook goed. Nieuwe huurcontracten werden getekend in Tsjechië + € 3,4 miljoen, in Slowakije + € 2,5 miljoen, in Hongarije + € 1,5 miljoen, in Roemenië + € 1,3 miljoen en tenslotte in Estland +€ 0,4 miljoen.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 709.124 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2015 bedraagt 7,5 jaar (in vergelijking met 7,8 jaar per 31 december 2014).

## **Inkomsten uit vastgoedbeheer, facility management en ontwikkelingsactiviteiten bedragen € 2,5 miljoen**

De inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management bedroegen € 2,5 miljoen voor het boekjaar in vergelijking met € 3,4 miljoen voor de periode eindgend op 31 december 2014.

Naast vastgoedbeheer, facility management en ontwikkelingsdiensten zal VGP ook als vastgoedvermogensbeheerder optreden voor de joint venture tijdens de initiële looptijd van de joint venture die 10 jaar bedraagt. Deze bestaande en nieuwe activiteiten zullen leiden tot organisatorische veranderingen rekening houdend met de verwachte groei en een nieuw vastgoedvermogenteam werd opgezet.

De vastgoedvermogensbeheerder-, vastgoedbeheer- en de ontwikkelingsactiviteiten zullen in de toekomst een groeiende bijdrage leveren tot het resultaat van VGP Groep, door de groei van de vastgoedportefeuille van de joint venture.

## **Netto resultaat op de vastgoedportefeuille bereikt € 104,0 miljoen**

Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2015 bedraagt € 104,0 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 53,9 miljoen per 31 december 2014.

De trend van contracterende kapitalisatierentevoeten bleef verder aanhouden tijdens de tweede helft van 2015. Hierdoor werd de totale vastgoedportefeuille, exclusief de ontwikkelingsgrond, op 31 december 2015 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 7,02% (vergeleken met 7,81 % per 31 december 2014 en 7,42% per 30 juni 2015) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

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

## Stijging van de netto financiële lasten tot € 10,2miljoen

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 bedroegen € 0,5 miljoen (in vergelijking met € 3,0 miljoen per 31 december 2014) en omvatten voornamelijk € 0,4 miljoen netto wisselkoersverschillen (in vergelijking met € 7k per 31 december 2014) en € 0,1 niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten.

Om het toekomstig renterisico van de Groep gedeeltelijk af te dekken werden 2 nieuwe interest rate swaps afgesloten elk voor een nominaal bedrag van €75 miljoen, met een toekomstige startdatum van respectievelijk juli 2017 en december 2018 en einddatum van juli 2022 en december 2023. De gewogen gemiddelde interestvoet werd vastgelegd op 0,84% per jaar. Per 30 juni 2015 werden er € 2,7 miljoen niet-gerealiseerde winsten op deze rentederivaten geboekt die echter door de daling van de langetermijnrente tijdens de tweede helft van 2015 veranderde in een niet-gerealiseerd verlies van € 0,2 miljoen.

Op 31 december 2015 werden er geen rentebaten op leningen aan geassocieerde ondernemingen geboekt (in vergelijking met € 2,9 miljoen per 31 december 2014) ingevolge de terugbetaling van alle aandeelhoudersleningen van de geassocieerde ondernemingen in oktober 2014.

De gerapporteerde financiële lasten per 31 december 2015 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden voor € 10,3 miljoen (€ 9,1 miljoen per 31 december 2014), niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten voor € 0,4 miljoen, andere financiële lasten voor € 2,4 miljoen (€ 0,9 miljoen per 31 december 2014) die voornamelijk toe te schrijven zijn aan de afschrijving van de transactiekosten van de 2 obligatieleningen die werden uitgegeven in 2013 en een positieve impact van € 2,4 miljoen (€ 1,0 miljoen per 31 december 2014) m.b.t. geactiveerde rente.

Hierdoor bedroegen de netto financiële lasten € 10,2 miljoen per 31 december 2015 in vergelijking met € 7,7 miljoen per 31 december 2014.

De financiële schulden stegen van € 198,8 miljoen per 31 december 2014 tot € 279,8 miljoen per 31 december 2015. Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de stijging van de bankschuld die steeg naar 129,4 miljoen (in vergelijking met € 49,1 miljoen per 31 december 2014).

De schuldgraad<sup>1</sup> van de Groep blijft conservatief en bedroeg 35,7% per eind december 2015 in vergelijking met een schuldgraad van 33,2% per 31 december 2014.

## Evolutie van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') steeg met 62,7% tijdens het jaar 2015 tot € 677,1 miljoen<sup>2</sup> tegenover € 416,1 miljoen op 31 december 2014. Destijging was voornamelijk te wijten aan de aankoop van nieuwe ontwikkelingsgrond en aan het opstarten van de bouw van nieuwe projecten, de verdere contractie van de kapitalisatievoeten en de weerspiegeling van de transactiewaarde van de

---

<sup>1</sup> Schuldgraad wordt berekend als volgt: "Netto schuld / totaal van het eigen vermogen en verplichtingen"

<sup>2</sup> Voor herclassificatie naar "Groepen activa aangehouden voor verkoop". De vastgoedbeleggingen na herclassificatie naar "Groepen activa aangehouden voor verkoop" bedraagt € 174,0 miljoen per 31 december 2015.

# VGP

“groepen activa aangehouden voor verkoop” en dewelke zullen overgedragen worden naar de joint venture met Allianz Real Estate.

## *Afgewerkte projecten*

Tijdens 2015 werden er 18 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 279.861 m<sup>2</sup>.

Deze gebouwen werden opgeleverd op de volgende locaties: In Duitsland: 4 gebouwen in VGP Park Hamburg in totaal 65.154 m<sup>2</sup>, 2 gebouwen in VGP Park Rodgau in totaal 28.273 m<sup>2</sup>, 1 gebouw van 15.140 m<sup>2</sup> in VGP Park Höchststadt; 1 gebouw van 24.228 m<sup>2</sup> in VGP Park Berlin en 1 gebouw van 13.885 m<sup>2</sup> in VGP Park Borna. In Tsjechië: 1 gebouw van 5.336 m<sup>2</sup> in VGP Park Usti nad Labem, 2 gebouwen in VGP Park Plzen in totaal 31.459 m<sup>2</sup> en 1 gebouw van 19.855 m<sup>2</sup> in VGP Park Olomouc. In de andere landen: 2 gebouwen in VGP Park Malacky (Slovakije) in totaal 50.938 m<sup>2</sup>, 2 gebouwen (die tot één gebouw werden samengevoegd na voltooiing) in VGP Park Timisoara (Roemenië) in totaal 18.183 m<sup>2</sup> en uiteindelijk 1 gebouw van 7.410 m<sup>2</sup> in VGP Park Nehatu (Estland).

## *Projecten in aanbouw*

Eind december 2015 waren er 14 nieuwe projecten in aanbouw. In Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Hamburg, 3 gebouwen in VGP Park Rodgau, 1 gebouw in VGP Park Bobenheim-Roxheim en 1 gebouw in VGP Park Frankenthal. In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Tuchomerice, 1 gebouw in VGP Park BRNO en 1 gebouw in VGP Park Plzen. In de andere landen: 1 gebouw in VGP Park Nehatu (Estland), 2 gebouwen in VGP Park Malacky (Slovakije); 1 gebouw in VGP Park Alsonemedi (Hongarije) en uiteindelijk 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 272.334 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte.

## *Grondbank*

Tijdens het jaar 2015 werden volop nieuwe percelen geprospecteerd teneinde een aantal van deze gronden te securiseren en hierdoor de toekomstige ontwikkelingspipeline te ondersteunen. Er werden in totaal 704.000 m<sup>2</sup> nieuwe percelen aangekocht waarvan 388.000 m<sup>2</sup> gelegen in Tsjechië, 167.000 m<sup>2</sup> gelegen in Duitsland, 85.000 m<sup>2</sup> gelegen in Hongarije en 64.000 m<sup>2</sup> gelegen in Letland.

VGP heeft op dit ogenblik een grondbank in volle eigendom van 3.654.692 m<sup>2</sup>. Deze grondbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 760.000 m<sup>2</sup> te ontwikkelen waarvan 440.000 m<sup>2</sup> in Duitsland, 189.000 m<sup>2</sup> in Tsjechië en 130.000 in de andere landen.

Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 1.042.000 m<sup>2</sup> nieuwe percelen onder optie. Op deze gronden kan er circa 542.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat deze gronden aangekocht zullen worden in de loop van 2016.

## **Hybride effecten**

Om haar geconsolideerde eigen vermogen te versterken en haar verdere groei te ondersteunen, heeft VGP NV in 2015 achtergestelde eeuwigdurende effecten uitgegeven voor een totaal bedrag van € 60 miljoen. De effecten werden volledig onderschreven door de referentieaandeelhouders van de vennootschap, VM Invest NV en Little Rock SA. na toepassing van de procedure uiteengezet in

# VGP

artikel 523 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en artikel 16 van de statuten van de vennootschap. De effecten zijn niet converteerbaar in VGP-aandelen en zullen dus geen verwaterend effect hebben voor de bestaande aandeelhouders.

## Vooruitzichten voor 2016

Op basis van de positieve trend van geregistreerde huuraanvragen tijdens 2015 en de aanhoudende trend, waargenomen tijdens de eerste weken van 2016, verwacht VGP, behoudens onvoorziene economische of financiële markt omstandigheden, dat het haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille substantieel verder zal kunnen laten groeien door het opleveren en opstarten van nieuwe projecten.

## Financiële kalender

Jaarverslag 2015	12 april 2016
Algemene vergadering van aandeelhouders	13 mei 2016
Halfjaarcijfers 2016	30 augustus 2016

## Voor meer informatie

### **De heer Jan Van Geet**

**CEO**

Tel. + 420 602 404 790

E-mail: [jan.van.geet@vgpparks.eu](mailto:jan.van.geet@vgpparks.eu)

### **De heer Dirk Stoop**

**CFO**

Tel.+32 52 45 43 86

E-mail: [dirk.stoop@vgpparks.eu](mailto:dirk.stoop@vgpparks.eu)

### **Profiel**

VGP ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed en bijbehorende kantoren, die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. VGP beschikt over een 'inhouse' team dat alle stappen beheert van het volledig geïntegreerde businessmodel: gaande van de identificatie en de aankoop van gronden tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële klanten en het facility management.

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



## FINANCIËLE CIJFERS<sup>1</sup>

### 1. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

RESULTATENREKENING (in duizend €)	2015	2014
Omzet	23.118	15.114
Bruto huuropbrengsten	17.073	9.596
Doorgerekende huurlasten	3.498	2.110
Door te rekenen huurlasten	(3.076)	(1.679)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(972)	(1.513)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>16.523</b>	<b>8.514</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	2.215	3.161
Inkomsten uit projectontwikkeling	332	246
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	103.981	53.920
Administratieve kosten	(13.451)	(6.556)
Andere opbrengsten	487	348
Andere lasten	(1.034)	(881)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	191	14.473
<b>Bedrijfswinst / (-verlies)</b>	<b>109.244</b>	<b>73.225</b>
Financiële opbrengsten	466	2.880
Financiële lasten	(10.620)	(10.555)
<b>Netto financieel resultaat</b>	<b>(10.154)</b>	<b>(7.675)</b>
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>99.090</b>	<b>65.550</b>
Belastingen	(12.529)	(16.191)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>86.561</b>	<b>49.359</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	86.561	49.359
Minderheidsbelangen	-	-

RESULTAAT PER AANDEEL	2015	2014
Gewoon netto resultaat per aandeel (in €) - basis	4,66	2,66
Gewoon netto resultaat per aandeel – na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	4,76	2,71
Gewoon netto resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	4,66	2,66

<sup>1</sup> De commissaris heeft bevestigd dat zijn auditprocedures ten gronde zijn afgewerkt, en dat deze niet gewezen hebben op wezenlijke aanpassingen die zouden moeten worden aangebracht aan de boekhoudkundige informatie die meegedeeld wordt in dit persbericht. De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

## 2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (in duizend €)	2015	2014
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>86.561</b>	<b>49.359</b>
<i>Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<b>Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten van het boekjaar</b>	-	-
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten van het boekjaar</b>	<b>86.561</b>	<b>49.359</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	86.561	49.359
Minderheidsbelangen	-	-

### 3. GECONSOLIDEERDE BALANS Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

<b>ACTIVA</b> (in duizend €)	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Goodwill	631	631
Immateriële activa	12	57
Vastgoedbeleggingen	173.972	416.089
Andere materiële vaste activa	378	370
Financiële vaste activa	216	0
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	(103)	17
Uitgestelde belastingvorderingen	89	258
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>175.195</b>	<b>417.422</b>
Handels- en andere vorderingen	4.927	6.822
Geldmiddelen en kasequivalenten	9.825	43.595
Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop	527.361	-
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>542.113</b>	<b>50.417</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>717.308</b>	<b>467.839</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> (in duizend €)	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	239.658	153.097
Overige reserves	69	69
Ander eigen vermogen	60.000	-
<b>Eigen vermogen</b>	<b>361.978</b>	<b>215.417</b>
Langlopende financiële schulden	170.800	193.034
Andere langlopende financiële verplichtingen	967	1.656
Andere langlopende verplichtingen	405	1.122
Uitgestelde belastingverplichtingen	8.247	27.329
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>180.419</b>	<b>223.141</b>
Kortlopende financiële schulden	3.522	5.722
Handels- en andere kortlopende schulden	10.342	23.559
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	161.047	-
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>174.911</b>	<b>29.281</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>355.330</b>	<b>252.422</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>717.308</b>	<b>467.839</b>

## 4. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizend €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaalreserve <sup>1</sup>	IFRS aandelen kapitaal				Totaal eigen vermogen
				Reserves	Uitgiftepremie	Andre eigen vermogen	
<b>Saldo per 1 januari 2014</b>	<b>112.737</b>	<b>(50.486)</b>	<b>62.251</b>	<b>103.737</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>166.057</b>
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	49.359	-	-	49.359
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.359</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.359</b>
Dividenden	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	-	-	-	-	-	-	-
Hybride effecten <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo per 31 december 2014</b>	<b>112.737</b>	<b>(50.486)</b>	<b>62.251</b>	<b>153.097</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>215.417</b>
<b>Saldo per 1 januari 2015</b>	<b>112.737</b>	<b>(50.486)</b>	<b>62.251</b>	<b>153.097</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>215.417</b>
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	86.561	-	-	86.561
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86.561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86.561</b>
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-	-
Hybride effecten <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	60.000	60.000
<b>Saldo per 31 december 2015</b>	<b>112.737</b>	<b>(50.486)</b>	<b>62.251</b>	<b>239.658</b>	<b>69</b>	<b>60.000</b>	<b>361.978</b>

<sup>1</sup> Kapitaalreserve heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal Groepsvennootschappen en de aftrek van alle kosten met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen en de notering van de bestaande aandelen, van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, op het ogenblik van de beursgang.

<sup>2</sup> Om haar geconsolideerde eigen vermogen te versterken en haar verdere groei te ondersteunen heeft VGP NV in 2015 achtergestelde eeuwigdurende effecten uitgegeven. De effecten werden volledig onderschreven door de referentieaandeelhouders van de vennootschap, VM Invest NV en Little Rock SA. De effecten zijn niet converteerbaar in VGP-aandelen en zullen dus geen verwaterend effect hebben voor de bestaande aandeelhouders.

## 5. GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

KASTROOMOVERZICHT (in duizend €)	2015	2014
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	99.090	65.550
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	734	178
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(103.975)	(58.160)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochtervennootschappen	(6)	4.241
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	245	1.407
(Ontvangen) rente	(21)	(2.880)
Betaalde rente	10.194	9.093
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(191)	(9.248)
<b>Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen</b>	<b>6.070</b>	<b>10.181</b>
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(8.555)	7.561
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	413	(12.654)
<b>Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>(2.072)</b>	<b>5.088</b>
Ontvangen rente	21	2.880
(Betaalde) rente	(10.194)	(9.093)
Betaalde inkomstenbelastingen	(364)	(417)
<b>Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>(12.609)</b>	<b>(1.542)</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochtervennootschappen	311	0
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	26	3.324
Aankoop van dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen	(224)	(406)
(Opname) / Terugbetalingen van leningen - geassocieerde ondernemingen	0	49.812
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw	(147.490)	(112.221)
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(147.377)</b>	<b>(59.491)</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden	0	0
Netto Opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal)	60.000	0
Opbrengsten van leningen	83.967	26.862
Terugbetalingen van leningen	(3.914)	(1.612)
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>140.053</b>	<b>25.250</b>
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	(14.184)	0
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>(34.117)</b>	<b>(35.783)</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	43.595	79.226
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	347	152
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	9.825	43.595
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>(34.117)</b>	<b>(35.783)</b>

## 6. GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

KASTROOMOVERZICHT (in duizend €)	2015	2014
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	99.090	65.550
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	734	178
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(103.975)	(58.160)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochtervennootschappen	(6)	4.241
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	245	1.407
(Ontvangen) rente	(21)	(2.880)
Betaalde rente	10.194	9.093
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(191)	(9.248)
<b>Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen</b>	<b>6.070</b>	<b>10.181</b>
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(8.555)	7.561
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	413	(12.654)
<b>Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>(2.072)</b>	<b>5.088</b>
Ontvangen rente	21	2.880
(Betaalde) rente	(10.194)	(9.093)
Betaalde inkomstenbelastingen	(364)	(417)
<b>Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>(12.609)</b>	<b>(1.542)</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochtervennootschappen	311	0
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	26	3.324
Aankoop van dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen	(224)	(406)
(Opname) / Terugbetalingen van leningen - geassocieerde ondernemingen	0	49.812
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw	(147.490)	(112.221)
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(147.377)</b>	<b>(59.491)</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden	0	0
Netto Opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal)	60.000	0
Opbrengsten van leningen	83.967	26.862
Terugbetalingen van leningen	(3.914)	(1.612)
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>140.053</b>	<b>25.250</b>
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	(14.184)	0
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>(34.117)</b>	<b>(35.783)</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	43.595	79.226
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	347	152
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	9.825	43.595
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>(34.117)</b>	<b>(35.783)</b>