



WWW.VGPPARKS.EU

PERSBERICHT HALFJAARRESULTAAT

Voor de periode
1 januari 2020 – 30 juni 2020

Gereguleerde informatie
Maandag, 24 augustus 2020, 7:00 am CET

VGP RAPPORTEERT RESULTATEN VOOR EERSTE HELFT 2020

24 augustus 2020, 7.00 uur CET, Antwerpen (Berchem), België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), de in Antwerpen gevestigde Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed maakt vandaag de resultaten bekend voor het halfjaar eindigend op 30 juni 2020:

- Operationele prestaties die resulteren in een nettowinst van € 196,9 miljoen
 - Resultaat positief beïnvloed door het aangaan van een nieuwe 50:50 joint venture met Allianz Real Estate met betrekking tot VGP Park München
 - € 20,1 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten in H1 2020, waardoor totaal geannualiseerde huurinkomsten groeien tot € 165,2 miljoen (+6,6% YTD)¹
 - 12 projecten opgeleverd voor een totaal van 190.000 m² verhuurbare oppervlakte
 - 33 projecten in aanbouw voor een totaal van 795.000 m² verhuurbare oppervlakte
 - De totale waarde van de portefeuille is gestegen tot € 3,23 miljard (+16,6% YTD)¹
 - VGP investeerde in de toekomstige pijplijn met 1,17 miljoen m² nieuw aangekochte grond en nog eens 1,97 miljoen m² vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen.
- Impact van COVID-19 blijft tot nu toe beperkt
 - Alle bouwactiviteiten zijn volledig hervat
 - De impact op de huurbetalingen is zeer beperkt: bijna alle verschuldigde betalingen werden op tijd ontvangen met een zeer beperkte herprofilering van de huurbetalingen.
- Uitgebreide samenwerking met Allianz door lancering van derde JV voor VGP Park München
- Balans is verder versterkt door kapitaalverhoging van € 200,0 miljoen, waardoor schuldgraad per 30 juni 2020 is teruggebracht tot 35,0%

Jan Van Geet, CEO van VGP, zei: *“Ondanks de uitdagende marktomstandigheden als gevolg van de verschillende Covid-19 lockdowns, hebben we in de eerste helft van 2020 veel nieuwe mijlpalen bereikt. De vraag naar onze gebouwen bleef sterk, wat resulteerde in een brede en grotendeels voorverhuurde bouwpijplijn. Bovendien heeft onze nieuwe joint venture met Allianz voor VGP Park München onze samenwerking naar een hoger niveau getild en onze balans sterker gemaakt dan ooit tevoren.”*

Jan Van Geet voegde eraan toe: *“We hebben in die periode, ondanks de hevige concurrentie op de markt, een paar grote toppercelen verworven, dankzij de wendbaarheid van ons team en onze reputatie. Ik verwacht dat deze grondpercelen de belangrijkste drijfveer voor waardecreatie zullen zijn, aangezien we al veel belangstelling voor deze nieuwe locaties hebben ontvangen.”*

Jan Van Geet concludeerde: *“We richten ons permanent op mogelijkheden om onze portfolio uit te breiden; daarnaast werken we er hard aan om een belangrijke leverancier van duurzame energie voor onze huurders te worden.”*

¹ Vergelijken met 31 december 2019; inclusief joint ventures op 100%

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Huuractiviteiten

- Nieuwe en vernieuwde geannualiseerde huurinkomsten van € 20,1 miljoen gedreven door 200.000 m² nieuwe getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 11,4 miljoen aan nieuwe geannualiseerde huuropbrengsten¹.
- Gedurende de periode werden in totaal voor 164.000 m² huurovereenkomsten vernieuwd, wat overeenkomt met € 8,8 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, waarvan 30.000 m² (€ 1,7 miljoen) betrekking had op de eigen portefeuille en 134.000 m² (€ 7,1 miljoen) op de Joint Ventures². Vernieuwde huurovereenkomsten binnen de portefeuille van de joint ventures omvatten verschillende verlengingen met 1-5 jaar.
- De beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 1,2 miljoen of 25.000 m², allemaal binnen de portefeuilles van de joint ventures.
- Het totaal aan getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigt € 165,2 miljoen³ (gelijk aan 2,84 miljoen m² verhuurbare oppervlakte) aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten, een stijging van 6,6% sinds december 2019.

Ontwikkelingsactiviteiten

- In totaal werden er in de eerste helft van 2020, 12 projecten voltooid die 190.000 m² verhuurbare oppervlakte opleverden, wat neerkomt op € 9,9 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten (per 24 augustus 2020 is dit toegenomen tot 311.000 m² verhuurbaar oppervlakte).
- Bijkomende ontwikkeling van 33 projecten in aanbouw die in totaal 795.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 49,5 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten na de bouw en volledige verhuur - de portefeuille in aanbouw is voor 73,4% voorverhuurd.

Gevolgen van Covid-19

- De activiteiten van VGP vorderen goed in 2020, ondanks de Covid-19 pandemie. Het hele VGP-team is gedurende de hele crisis operationeel geweest met volledige toegang tot de centrale systemen. Van geen enkel personeelslid van VGP is het dienstverband (tijdelijk) beëindigd/opgeschort en de Groep heeft geen enkele steun van de overheid aangenomen.
- De lockdownmaatregelen die overheden in heel Europa hebben genomen om de verspreiding van het virus tegen te gaan, hebben geleid tot een wijdverspreide ontwrichting van vele sectoren van de economie. In sommige gevallen heeft dit invloed gehad op de activiteiten en de kasstromen van de klanten van VGP, wat in enkele beperkte gevallen invloed heeft gehad op het niveau van de huur die we van dergelijke klanten konden innen. Klanten die met echte cashflow uitdagingen werden geconfronteerd worden ondersteund door middel van het herprofilen van huurbetalingen en verplichtingen. Geen van onze klanten heeft tot dusverre gevraagd om hun gehuurde ruimte terug te geven.

¹ Waarvan 160.000 m² (€ 8,3 miljoen) betrekking heeft op de eigen portefeuille

² Joint ventures verwijst naar VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München, alle drie 50:50 joint ventures met Allianz Real Estate

³ Voor joint ventures op 100%

Land bank is blijven uitbreiden

- Aankoop van 1,17 miljoen m² bouwgrond en nog eens 1,97 miljoen m² gecommitteerd onder voorbehoud van vergunningen, waardoor de resterende totale grondbank (in eigendom of vastgelegd) voor ontwikkeling op 6,89 miljoen m² komt, wat 3,12 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt.
- Daarnaast is nog eens 0,85 miljoen m² aan nieuwe grondpercelen onder optie en die een ontwikkelingspotentieel hebben van 0,41 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Opzet van nieuwe business line VGP Renewable Energy die de toename van de fotovoltaïsche investeringen stimuleert

- In juli 2020 werd ons eerste fotovoltaïsche project opgeleverd in Nijmegen, Nederland (1,5MWP) en er zijn nog 16 andere fotovoltaïsche projecten in aanbouw voor een totaal van 17,6 MWP. Dit is verdeeld over Duitsland (10,4MWP) en Nederland (7,2MWP). Daarnaast worden momenteel verschillende pijplijnprojecten in Duitsland en Spanje geïdentificeerd. Einde 2019 stond er voor in totaal 16,5MWP aan geïnstalleerd vermogen op daken van VGP, in eigendom van en geëxploiteerd door derden.

Uitbreiding van de samenwerking met Allianz Real Estate door de lancering van een derde joint venture

- In juni 2020 zijn VGP en Allianz Real Estate een nieuwe 50:50 joint venture aangegaan voor de ontwikkeling van VGP Park München. Dit is de derde joint venture met Allianz Real Estate.
- De opzet van het beheer en het bestuur van de nieuwe joint venture is vergelijkbaar met de eerste twee joint ventures tussen de twee partners, waarbij VGP de nieuwe joint venture als enige asset-, property- en developmentmanager dient. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures die zich concentreren op de verwerving van door VGP ontwikkelde inkomstengenererende activa, zal deze nieuwe joint venture zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van VGP Park München.
- Eenmaal volledig ontwikkeld zal het park bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee vrijstaande parkeergebouwen en een kantoorgebouw voor een totaal bruto verhuurbaar oppervlak van ca. 270.000 m². Het park is bijna volledig voorverhuurd aan KraussMaffei Technologies en BMW. BMW heeft formeel besloten om ook het competentiecentrum voor batterijen te verhuizen naar VGP Park München. Hierdoor wordt het park voor 100% voorverhuurd. Dit nieuwe leasecontract wordt momenteel uitgewisseld met BMW.
- Op dit moment zijn er al 3 gebouwen en 2 parkeerplaatsen in aanbouw. De oplevering van het eerste gebouw aan BMW vond begin augustus 2020 plaats. De volgende opleveringen staan gepland voor november 2020 (1 parkeerkoning), 1 gebouw (momenteel in onderhandeling) voor medio 2021, waarbij op één na alle resterende gebouwen voor november 2022 worden opgeleverd. Het laatste gebouw zal naar verwachting begin 2026 worden opgeleverd.

Balans verder versterkt door kapitaalverhoging, terwijl twee extra transacties met de joint ventures worden verwacht voor het einde van het jaar

- Op 21 april 2020 heeft VGP met succes een aanbod van nieuwe aandelen voor een totaalbedrag van € 200,0 miljoen afgerond door middel van een private plaatsing aan internationale institutionele beleggers.
- In het aanbod werden in totaal 2.000.000 nieuwe aandelen (ongeveer 10,8% van de uitstaande aandelen van VGP bij voltooiing van het aanbod) geplaatst tegen een uitgifteprijs van € 100,00 per aandeel, wat een korting van 4,58% betekent ten opzichte van de laatst verhandelde prijs van het aandeel van de Groep op 21 april 2020 van € 104,8.
- In lijn met hun tevoren vastgelegde verplichtingen hebben Little Rock SA, gecontroleerd door de heer Jan Van Geet, en VM Invest NV, gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen, elk ingeschreven op respectievelijk 33,81% en 20,16% van de nieuwe aandelen, en hebben ze volledige toewijzingen ontvangen.
- Wat betreft de joint ventures verwachten we twee extra transacties voor het einde van 2020. De zevende closing met VGP European Logistics (eerste joint venture) met een transactiewaarde¹ van naar verwachting > € 150 miljoen en de tweede closing met VGP European Logistics 2 (tweede joint venture) met een transactiewaarde van naar verwachting > € 200 miljoen.
- Deze stappen zullen ervoor zorgen dat VGP haar financiële koopkracht kan behouden en in staat is om de investeringspijplijn te financieren en te profiteren van extra investeringsmogelijkheden.

BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Activiteiten en resultaten	H1 2020	H1 2019	Wijziging
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	165,2	129,3	27,8%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	217,9	96,1	126,7%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	196,9	75,0	135,7%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	10,19	4,04	152,3%

Portefeuille en balans	30 Jun 20	31 Dec 19	Wijziging
Vastgoedportefeuille, inclusief joint ventures op 100% (€mio)	3,231	2,771	16.6%
Vastgoedportefeuille, inclusief joint ventures op aandeel (€mio)	2,167	1,897	14.3%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	99.9	99.8	-
EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	52.42	39.89	31.4%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	50.28	37.66	33.5%
Netto financiële schuld (€mio)	685.8	604.2	13.5%
Schuldgraad ² (%)	35.0	37.2	-

¹ De transactiewaarde komt overeen met de aankoopprijs (tegen reële marktwaarde) van de opgeleverde inkomstengenererende gebouwen die aan de desbetreffende joint venture worden overgedragen.

² 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 organiseren om 10:30 uur (CEST) op 24 augustus 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: 866-548-4713 (gratis) / +1 323-794-2093
- Bevestigingscode: 3420218

Een presentatie is beschikbaar op de website van VGP:

<https://www.vgpparks.eu/nl/investeerdere/publicaties/>

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) (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 groundbank (in eigendom of vastgelegd) van 6,89 miljoen m². De strategische focus ligt op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële businessparken. VGP, opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag meer dan 230 medewerkers in dienst en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van drie joint ventures met Allianz Real Estate (VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München). Per juni 2020 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 3,23 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van € 1.079 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/nl>

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 de eerste helft van 2020 zijn de activiteiten van VGP blijven groeien, ondanks de ongekende disruptie die door Covid-19 is veroorzaakt. Onze primaire focus is en blijft de gezondheid, veiligheid en het welzijn van onze medewerkers en partners. Gedurende de hele periode is het VGP-team operationeel gebleven, meestal werkend vanuit huis, met volledige toegang tot de systemen. Waar toegestaan zijn onze bouwwerken operationeel gebleven en is de impact op de timing van met name voorverhuurde projecten minimaal gebleven. Alle bouwprojecten zijn nu volledig hervat.

De uitbreiding van de strategische samenwerking met Allianz Real Estate door middel van de oprichting van een derde 50:50 joint venture werd in deze uitzonderlijke marktomstandigheden afgerond. Op 23 juni 2020 heeft VGP 50% van de aandelen van VGP Park München GmbH verkocht aan Allianz Real Estate. Als gevolg van deze transactie heeft VGP alle activa en passiva van VGP Park München gedeconsolideerd en een winst op de verkoop volledig geboekt (zie noot 3 voor nadere informatie). VGP heeft een eerste verkoopopbrengst van € 83,3 miljoen ontvangen en het restant van de verkoopopbrengst van € 88,2 miljoen zal worden afgerekend op het moment van oplevering van de betreffende gebouwen. Op dit moment wordt verwacht dat € 22,2 miljoen zal worden ontvangen binnen de komende 6 -12 jaar en dat het grootste deel van het resterende saldo naar verwachting eind 2022 zal worden ontvangen. Beide joint-venturepartners zullen de resterende ontwikkelingskosten financieren naar rato van hun respectieve aandeelhouderschap.

De getekende huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen per eind juni 2020 € 165,2 miljoen¹ aan geannualiseerde huurinkomsten en een totaal van 3.128.000 m² verhuurbare oppervlakte. Van deze totale oppervlakte behoort 851.000 m² tot de eigen portefeuille (958.000 m² per 31 december 2019) en 2.277.000 m² tot de joint ventures (1.989.000 m² per 31 december 2019).

In de eerste helft van 2020 heeft VGP in totaal 12 projecten opgeleverd die samen 190.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (per 24 augustus 2020 is dit toegenomen tot 311.000 m² verhuurbaar oppervlakte), met 33 bijkomende projecten in aanbouw goed voor 795.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2020 bedroeg € 204,6 miljoen (tegen € 65,3 miljoen per 30 juni 2019).

De eigen vastgoedbeleggingsportefeuille bestaat uit 11 opgeleverde gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 196.000 m², terwijl de vastgoedportefeuille van de joint ventures bestaat uit 99 opgeleverde gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 1.904.000 m².

De schuldgraad van de Groep per 30 juni 2020 bedroeg 35,0%, tegenover 37,2% per 31 december 2019, voornamelijk als gevolg van de € 200 miljoen aan kapitaalverhoging die gedeeltelijk werd gecompenseerd door investeringen in nieuwbouwwerken.

¹ Inclusief joint ventures. Per 30 juni 2020 bedroegen de geannualiseerde gecommitteerde huurcontracten voor de joint ventures € 128,2 miljoen (december 2019: € 102,3 miljoen).

BEDRIJFSRESULTAAT

<i>(in thousands of €)</i>	June 2020	June 2019
Omzet¹	12.382	14.804
Bruto huuropbrengsten	4.650	7.354
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(577)	(922)
Netto huuropbrengsten	4.073	6.432
Joint venture management fee inkomsten	6.134	4.943
Ontwikkelingswinsten op vastgoedbeleggingen	204.619	65.296
Administratieve kosten	(15.517)	(9.853)
Aandeel in bedrijfsresultaat van de joint ventures	18.565	29.301
Bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	217.874	96.119
Netto financieel resultaat	(8.164)	(7.138)
Bedrijfsresultaat voor belastingen	209.710	88.981
Belastingen	(12.770)	(13.949)
Bedrijfsresultaat na belastingen	196.940	75.032

Netto huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten daalden naar € 4,1 miljoen voor de eerste helft van 2020 in vergelijking met € 6,4 miljoen voor de eerste helft van 2019, voornamelijk als gevolg van de eerste sluiting met de tweede joint venture in juli 2019 en de vijfde en zesde sluiting met de eerste joint venture in respectievelijk april en november 2019, gedeeltelijk gecompenseerd door het volledige effect van de inkomstengenererende gebouwen die in 2019 zijn opgeleverd.

Inclusief het aandeel van VGP in de joint ventures op "doorkijk"-basis zijn de netto huuropbrengsten toegenomen met € 2,7 miljoen, oftewel 11% ten opzichte van H1 2019 (van € 24,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019 tot € 26,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020)².

Geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten

In de eerste helft van 2020 hebben we ondanks de uitzonderlijke marktomstandigheden een verdere groei van de leasingactiviteiten gezien.

De vraag naar verhuurbare oppervlakte resulteerde in de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten in de eerste helft van 2020 voor in totaal € 12,5 miljoen, waarvan € 11,4 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende leasecontracten (€ 3,0 miljoen namens de joint ventures) en € 8,8 miljoen (€ 7,1 miljoen namens de joint ventures) betrekking had op hernieuwing van bestaande huurovereenkomsten. De hernieuwing van bestaande huurovereenkomsten binnen de portefeuille van de joint ventures omvat verschillende verlengingen met 1-5 jaar.

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

² Zie het bijgevoegde hoofdstuk "Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de verkorte geconsolideerde financiële staten" voor meer details.

Gedurende de looptijd werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 1,2 miljoen (alle gerelateerd aan de joint ventures) beëindigd.

Netto zijn de geannualiseerde gecommiteerde huurovereenkomsten gestegen tot € 165,2 miljoen per eind juni 2020¹ (vergeleken met € 155,0 miljoen per 31 december 2019).

Duitsland en Nederland waren de belangrijkste aanjagers van de groei in nieuwe of hernieuwde huurovereenkomsten met € 4,3 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten die in de loop van het jaar werden afgesloten in Duitsland (€ 0,9 miljoen voor de joint ventures) en € 4,0 miljoen in Nederland (eigen portefeuille). Andere bijdragende landen zijn onder meer Tsjechië voor € 1,0 miljoen (geheel voor joint ventures), Spanje voor € 1,0 miljoen (eigen portefeuille), Roemenië voor € 0,9 miljoen (geheel voor joint ventures), Slowakije voor € 0,1 miljoen (geheel voor joint ventures) en ten laatste Hongarije voor € 0,1 miljoen (geheel voor joint venture).

Per 30 juni 2020 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde eigen en joint-ventureportefeuille 8,7 jaar² (vergeleken met 8,9 jaar per 31 december 2019). De eigen portefeuille bedroeg 10,3 jaar³ en de joint ventures-portefeuille 8,2 jaar⁴.

De opgeleverde vastgoedportefeuille van de Groep, inclusief de eigen vastgoedportefeuille en die van de joint ventures, bereikte eind juni 2020 een bezettingsgraad van 99,9%, tegenover 99,8% eind december 2019.

De getekende huurovereenkomsten met een totaal van geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten per eind juni 2020 van € 165,2 miljoen vertegenwoordigen in totaal 2.837.000 m² verhuurbare oppervlakte. Van deze totale ruimte behoort 718.000 m² tot de eigen portefeuille (749.000 m² per 31 december 2019) en 2.119.000 m² tot de joint ventures (1.913.000 m² per 31 december 2019).

Nettoresultaat op vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2020 bedraagt € 204,6 miljoen ten opzichte van € 65,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019.

Het nettoresultaat werd vooral gedreven door: (i) € 41,1 miljoen ongerealiseerde waarderingswinst op de eigen portefeuille, (ii) € 22,9 miljoen ongerealiseerde winst op activa die worden ontwikkeld voor de joint ventures VGP European Logistics en VGP European Logistics 2, en (iii) € 140,6 miljoen gerealiseerde waarderingswinst op de transactie met VGP Park München.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsgronden maar inclusief de gebouwen in aanbouw voor rekening van de joint ventures, wordt door de waarderingsdeskundige per 30 juni 2020 gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 5,81% (tegenover 5,76 % per 31 december 2019)

¹ Inclusief joint ventures. Per 30 juni 2020 bedroegen de geannualiseerde gecommiteerde huurcontracten voor de joint ventures € 128,2 miljoen tegenover € 102,3 miljoen op 31 december '19.

² Gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde portefeuille gecommiteerde huurcontracten tot aan de eerste opzegmogelijkheid staat op 30 juni '20 op 8,2 jaar.

³ Gewogen gemiddelde looptijd van de eigen portefeuille gecommiteerde huurcontracten tot aan de eerste opzegmogelijkheid staat op 30 juni '20 op 10,0 jaar.

⁴ Gewogen gemiddelde looptijd van de jv-portefeuille gecommiteerde leasecontracten tot aan de eerste opzegmogelijkheid staat op 7,7 jaar per 30 juni '20.

toegepast op de contractuele huurinkomsten vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte. De gerapporteerde lichte stijging van de kapitalisatievoet is het gevolg van de wijziging in de portefeuillemix na de oprichting van de joint venture VGP Park München in juni 2020.

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

Inkomsten uit de joint ventures

De inkomsten uit de diensten geleverd aan de joint ventures stegen met € 1,2 miljoen tot € 6,1 miljoen. De stijging is vooral te danken aan de groei van de portefeuilles van de joint ventures.

De inkomsten uit vastgoed- en facility management fees zijn gestegen van € 3,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019 naar € 4,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020. De inkomsten uit ontwikkelingsvergoedingen die tijdens de periode werden gegenereerd bedroegen € 1,4 miljoen tegenover € 1,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019.

Aandeel in het resultaat van de joint ventures

Het aandeel van VGP in de winst van de joint ventures over de periode daalde met € 10,7 miljoen van € 29,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019 tot € 18,6 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020, als gevolg van het verminderde Nettoresultaat op vastgoedportefeuilles van de joint ventures door de stabilisatie van de kapitalisatievoet.

Het aandeel van de netto huuropbrengsten zijn gestegen tot € 22,8 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020, vergeleken met € 17,8 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de portefeuille van de joint ventures als gevolg van de verschillende sluitingen tussen de VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 joint ventures en VGP sinds mei 2016.

Eind juni 2020 hadden de joint ventures (100% aandeel) € 128,2 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten die 2.119.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, tegenover € 102,3 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten die 1.913.000 m² vertegenwoordigden eind december 2019.

Het aandeel in de netto-waarderingswinsten op vastgoedportefeuille zijn gedaald tot € 7,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020 (in vergelijking met € 28,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019). De portefeuille van joint ventures, exclusief ontwikkeling en de gebouwen die door VGP voor rekening van VGP European Logistics and VGP European Logistics 2 worden gebouwd, werd gewaardeerd op een kapitalisatievoet van 4,85% per 30 juni 2020 (vergeleken met 5,16% per 31 december 2019). De (her)waardering van de portefeuille van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle. Voor VGP Park München wordt de transactiewaarde met Allianz Real Estate beschouwd als reële waarde.

Het aandeel in de netto financiële kosten van de joint ventures voor de periode eindigend op 30 juni 2020 bedroegen € 8,1 miljoen tegenover € 9,5 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019. Voor de periode eindigend op 30 juni 2020 bedroegen de financiële opbrengsten per aandeel € 0,1 miljoen (€ (0,0) miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019). De financiële kosten per aandeel daalden van € 9,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019 naar € 8,2 miljoen voor de periode eindigend

op 30 juni 2020 en omvatten € 4,2 miljoen rente op financiële schulden (€ 3,4 miljoen per 30 juni 2019), € 0,8 miljoen niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten (€ 2,3 miljoen per 30 juni 2019) en € 1,1 miljoen andere financiële kosten (€ 2,1 miljoen per 30 juni 2019), voornamelijk met betrekking tot de afschrijving van geactiveerde rente op bankleningen.

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode bedroegen € 15,5 miljoen in vergelijking met € 9,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019. De administratieve kosten waren hoger, voornamelijk als gevolg van de additionele toerekening met betrekking tot het langetermijnbeloningsplan en als gevolg van de nettoactiva-groeiwaarde van de toegewezen eenheden in het kader van dit beloningsplan (voor meer details wordt verwezen naar toelichting 18 en naar het Remuneratieverslag in het Jaarverslag 2019).

Op 30 juni 2020 bestond het VGP-team uit meer dan 230 personen die actief waren in 12 verschillende landen.

Netto financiële kosten

Voor de periode eindigend op 30 juni 2020 bedroegen de financiële opbrengsten € 3,9 miljoen (€ 2,5 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2019), aangedreven door € 3,8 miljoen aan rentebaten op de aan de joint ventures verstrekte leningen (€ 2,5 miljoen voor de periode die eindigt op 30 juni 2019).

De gerapporteerde financiële kosten per 30 juni 2020 van € 12,0 miljoen (€ 9,7 miljoen per 30 juni 2019) bestaan voornamelijk uit € 12,3 miljoen kosten in verband met financiële schulden (€ 10,2 miljoen per 30 juni 2019) en andere financiële kosten van € 1,7 miljoen (ten opzichte van € 0,8 miljoen per 30 juni 2019), gedeeltelijk gecompenseerd door € 3,0 miljoen aan geactiveerde rente (€ 1,9 miljoen per 30 juni 2019).

Als gevolg hiervan bedroegen de netto financiële kosten € 8,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020, vergeleken met € 7,1 miljoen eind juni 2019.

De aandeelhoudersleningen aan de joint ventures bedroegen per 30 juni 2020 € 292,6 miljoen (tegenover € 125,6 miljoen per 30 juni 2019), waarvan € 149,8 miljoen (€ 72,5 miljoen per 30 juni 2019) betrekking had op de financiering van de gebouwen in aanbouw en de ontwikkelingsgrond die in het bezit is van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 joint ventures. De overige langlopende vorderingen bedragen € 76,7 miljoen en hebben voornamelijk betrekking op het saldo dat Allianz Real Estate verschuldigd is uit hoofde van de overname van VGP Park München (zie toelichting 7.3).

EVOLUTIE VAN DE ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

De ontwikkelingsactiviteiten in de eerste helft van 2020 kunnen als volgt worden samengevat:

Afgeronde projecten

In de eerste helft van het jaar werden 12 projecten voltooid voor een totaal van 190.000 m² verhuurbare oppervlakte en die € 9,9 miljoen aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten vertegenwoordigen (€ 3,2 miljoen voor VGP's eigen rekening en 6,7 miljoen euro voor de VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 joint ventures).

VGP heeft voor eigen rekening 4 gebouwen geleverd met in totaal 50.000 m² verhuurbare oppervlakte:

- Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Halle van 21.000 m² en 1 gebouw in VGP Park Einbeck van 9.000 m²;
- Spanje: 1 gebouw in VGP Llica d'Amunt van 14.000 m²;
- Italië: 1 gebouw in VGP Valsamoggia van 7.000 m².

Voor de VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 joint ventures werden 8 gebouwen geleverd met in totaal 139.000 m² verhuurbare oppervlakte:

- Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Olomouc van 18.000 m² en 1 gebouw in VGP Park Usti nad Ladem van 4.000 m²;
- Slowakije: 1 gebouw in VGP Park Malacky van 19.000 m²;
- Roemenië: 1 gebouw in VGP Park Timisoara van 22.000 m²;
- Duitsland: 3 gebouwen in VGP Park Berlijn van respectievelijk 25.000 m², 12.000 m² en 11.000 m², en 1 gebouw in VGP Park Wustermark van 30.000 m².

Projecten in aanbouw

Eind juni 2020 had VGP 33 gebouwen in aanbouw voor een totale toekomstige verhuurbare oppervlakte van 795.000 m². De nieuwe gebouwen in aanbouw, die voor 73,4%¹ zijn voorverhuurd, vertegenwoordigen € 49,5 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis wanneer ze volledig zijn gebouwd en verhuurd.

Voor eigen rekening had VGP 19 gebouwen in aanbouw voor een totaal van 520.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 29,0 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis:

- Duitsland: 7 gebouwen voor 223.000 m² (1 gebouw in elk VGP Park Göttingen, VGP Park Halle, VGP Park Giessen-Buseck, VGP Park Giessen-Lutzellinden, VGP Park Maagdenburg, VGP Park Laatzen en VGP Park Erfurt);
- Tsjechië: 1 gebouw voor 15.000 m² (in VGP Park Prostějov);
- Roemenië: 2 gebouwen voor 47.000 m² (1 gebouw in elk VGP Park Timisoara en VGP Park Sibiu);
- Hongarije: 1 gebouw voor 18.000 m² (in VGP Park Kecskemet);
- Spanje: 5 gebouwen voor 86.000 m² (2 gebouwen in VGP Park Lliçà d'Amunt, 2 gebouwen in VGP Park Valencia Cheste en 1 gebouw in VGP Park Zaragoza);
- Italië: 1 gebouw voor 23.000 m² (in VGP Park Calcio);
- Nederland: 2 gebouwen voor 109.000 m² (1 gebouw in elk VGP Park Nijmegen en VGP Park Roosendaal).

In opdracht van de VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 joint ventures bouwt VGP 14 nieuwe gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 275.000 m², wat neerkomt op €20.6 miljoen aan huurovereenkomsten op jaarbasis:

- Tsjechië: 5 gebouwen voor 67.000 m² (1 gebouw in VGP Park Olomouc, 2 gebouwen in VGP Park Chomutov, 1 gebouw in VGP Park Hradec nad Nisou en 1 gebouw in VGP Park Usti nad Labem);
- Duitsland: 7 gebouwen voor 195.000 m² (1 gebouw in VGP Park Wustermark en 6 gebouwen in VGP Park München);

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

- Spanje: 2 gebouwen voor 13.000 m² (beide in VGP Park San Fernando de Henares).

Grondbank

In de eerste helft van het jaar is VGP doorgegaan met het verwerven van nieuwe grondpercelen ter ondersteuning van de toekomstige ontwikkelingspijplijn. In deze periode heeft VGP 1.170.000 m² grond verworven met een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 480.000 m².

De aankopen omvatten 316.000 m² grond in VGP Park Gießen - Am Alten Flughafen, Duitsland, 304.000 m² in VGP Park České Budějovice, Tsjechië, 164.000 m² in VGP Park Arad, Roemenië, 129.000 m² in VGP Park Berlin Oberkrämer en 102.000 m² in VGP Park Zvolen, Slowakije.

Van deze percelen ligt 494.000 m² (42%) in Duitsland, 373.000 m² (32%) in Tsjechië, 164.000 m² (14%) in Roemenië, 102.000 m² (9%) in Slowakije, 27.000 m² (2%) in Italië en 8.000 m² (1%) in Nederland.

Op 30 juni 2020 beschikte VGP over nog eens 1,97 miljoen m² beveiligde percelen die naar verwachting in de komende 6-18 maanden zullen worden aangekocht, op voorwaarde dat de nodige vergunningen worden verkregen. Dit brengt de resterende totale eigen en beveiligde grondbank voor ontwikkeling op 6,89 miljoen m², wat een overblijvend ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van 3,12 miljoen m², waarvan 884.000 m² in Duitsland, 575.000 m² in Tsjechië, 538.000 m² in Roemenië, 320.000 m² in Slowakije, 227.000 m² in Spanje, 167.000 m² in Nederland, 142.000 m² in Italië, 131.000 m² in Hongarije, 57.000 m² in Letland, 42.000 m² in Oostenrijk en 42.000 m² in Portugal. In het bovenstaande is inbegrepen de resterende 510.000 m² bouwgrond die in het bezit is van de VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 joint ventures met een ontwikkelingspotentieel van circa 222.000 m² nieuwe verhuurbare oppervlakte.

Naast de eigen en contractueel vastgelegde grondbank heeft VGP niet-bindende overeenkomsten gesloten en voert zij momenteel op exclusieve basis due diligence-onderzoeken uit naar de mogelijke acquisities van in totaal circa 0,86 miljoen m² nieuwe grondpercelen in Italië, Duitsland, Oostenrijk, Spanje, Portugal en Tsjechië. Deze grond vertegenwoordigt een ontwikkelingspotentieel van circa 1 miljoen m² en de verwachting is dat een aanzienlijk aantal van deze percelen in de komende 12 maanden contractueel zal worden vastgelegd.

GROEP ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

Het saldo van de groep activa aangehouden voor verkoop steeg van € 170,0 miljoen per 31 december 2019 tot € 457 miljoen per 30 juni 2020 en bestaat uit € 247,5 miljoen activa aangehouden voor verkoop met betrekking tot de verwachte zevende closing met VGP European Logistics en de tweede closing met betrekking tot VGP European Logistics 2 die in de tweede helft van 2020 zal plaatsvinden. Het resterende saldo van € 209,5 miljoen heeft betrekking op de activa in aanbouw en ontwikkeling (tegen reële waarde) die door VGP in opdracht van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 joint ventures worden / zullen worden ontwikkeld (vergeleken met € 169,7 miljoen per 31 december 2019).

In het kader van de respectieve joint venture-overeenkomsten heeft VGP European Logistics een exclusief voorkeursrecht met betrekking tot de verwerving van de door VGP ontwikkelde inkomstengenererende activa in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije en heeft VGP European Logistics 2 een soortgelijk recht voor Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. De ontwikkelingspijplijn die in het kader van de verschillende transacties tussen de joint ventures en VGP

aan een van de twee joint ventures wordt overgedragen, wordt voor eigen risico van VGP ontwikkeld en vervolgens door de respectieve joint venture verworven en betaald onder voorbehoud van vooraf overeengekomen afwerkings- en leaseparameters.

KAPITAALMANAGEMENT

Op 21 april 2020 heeft VGP met succes door middel van een private plaatsing aan internationale institutionele beleggers voor een totaalbedrag van € 200,0 miljoen aan nieuwe aandelen uitgegeven. In de plaatsing werden in totaal 2.000.000 nieuwe aandelen (ongeveer 10,8% van de uitstaande aandelen van de Vennootschap bij voltooiing van het aanbod) uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €100,00 per aandeel, wat een korting van 4,58% betekent ten opzichte van de laatst verhandelde prijs van het aandeel op 21 april 2020 van €104,8. In lijn met hun tevoren vastgelegde verplichtingen hebben Little Rock SA, gecontroleerd door de heer Jan Van Geet, en VM Invest NV, gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen, elk ingeschreven op respectievelijk 33,81% en 20,16% van de nieuwe aandelen, en hebben ze volledige toewijzingen ontvangen. VGP zal de netto-opbrengst van de kapitaalverhoging gebruiken om de financiële koopkracht verder te verhogen en het eigen vermogen te versterken om de investeringspijplijn te financieren en te kunnen profiteren van extra investeringsmogelijkheden.

De financiële schuld steeg van € 780,3 miljoen per 31 december 2019 naar € 782,1 miljoen per 30 juni 2020, waarvan € 20,8 miljoen bankschulden (2019: € 21,5 miljoen), € 33,4 miljoen schuldscheeningen (2019: € 33,4 miljoen), €714,8 miljoen uitgegeven obligaties (2019: € 714,1 miljoen) en € 13,1 miljoen opgelopen rente op obligaties (2019: € 11,3 miljoen). De Groep heeft toegang tot een doorlopende kredietfaciliteit van €150 miljoen die per 30 juni 2020 volledig onbenut is gebleven.

The schuldgraad¹ van de Groep daalde van 37,2% per 31 december 2019 naar 35,0% per 30 juni 2020. De schuldgraad blijft ruim binnen de doelstelling van de Groep als de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65%.

DIVIDEND

Op de Algemene Vergadering van 8 mei 2020 werd een brutodividend van € 60,31 miljoen, gelijk aan € 2,93 per aandeel voor het jaar 2019, goedgekeurd en dit is inmiddels op 28 mei 2020 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

VOORUITZICHTEN TWEEDE HELFT 2020

Hoewel het door de onzekerheid als gevolg van de Covid-19-pandemie moeilijk te voorspellen blijft hoe de vraag naar verhuurbare oppervlakte zich in de tweede helft van 2020 zal ontwikkelen, is een van de gevolgen van de coronaviruspandemie dat de acceptatie van e-commerce in de hele samenleving wordt versneld en dat onze huurders steeds meer de nadruk leggen op de veerkracht van hun logistieke toeleveringsketens. Deze ontwikkelingen spelen in op de toplocaties en de kwaliteit van onze portefeuille en zouden na verloop van tijd de vraag naar onze gebouwen en diensten in heel Europa moeten doen toenemen.

¹ Berekend als Nettoschuld / Totaal eigen vermogen en verplichtingen

Wat betreft de joint ventures verwachten we voorts twee transacties voor het einde van 2020. De zevende transactie met VGP European Logistics (eerste joint venture) wordt verwacht met een transactiewaarde¹ van >€ 150 miljoen en de tweede transactie met VGP European Logistics 2 (tweede joint venture) met een transactiewaarde van > € 200 miljoen.

Bovendien verwachten we dat we in de loop van de tweede helft van 2020, wat de eerste joint venture betreft, de details van een uitbreiding die verder gaat dan de oorspronkelijke doelstelling van € 1,7 miljard, kunnen bekendmaken.

We zullen waakzaam zijn en ervoor zorgen dat we sterk gekapitaliseerd blijven, zodat we te allen tijde in staat blijven om te investeren in de beste kansen terwijl we werken aan de uitbreiding van onze portefeuille.

.

¹ De transactiewaarde komt overeen met de aankoop prijs (tegen reële marktwaarde) van de opgeleverde inkomstgenererende gebouwen die aan de desbetreffende joint venture worden overgedragen.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN¹

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	Toelichting	30.06.2020	30.06.2019
Omzet ²	5	12.382	14.804
Bruto huuropbrengsten	5	4.650	7.354
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		(577)	(922)
Netto huurresultaat		4.073	6.432
Joint venture management fee inkomsten	5	6.134	4.943
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	6	204.619	65.296
Administratieve kosten		(15.517)	(9.853)
Aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen	7	18.565	29.301
Operationele winst / (verlies)		217.874	96.119
Financiële opbrengsten	8	3.856	2.538
Financiële kosten	8	(12.020)	(9.676)
Financieel resultaat		(8.164)	(7.138)
Winst voor belastingen		209.710	88.981
Belastingen		(12.770)	(13.949)
Winst van het boekjaar		196.940	75.032
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		196.940	75.032
Minderheidsbelangen			-

RESULTAAT PER AANDEEL		30.06.2020	30.06.2019
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - basis	9	10,19	4,04
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	9	10,19	4,04

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

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

VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	30.06.2020	30.06.2019
Netto resultaat	196.940	75.032
<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>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)</i>	-	-
Volledig perioderesultaat	196.940	75.032
Toerekenbaar aan:		
de aandeelhouders van VGP NV	196.940	75.032
Minderheidsbelangen	-	-

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS
Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

ACTIVA (in duizend €)	Toelichting	30.06.2020	31.12.2019
Immateriële activa		295	46
Vastgoedbeleggingen	10	595.920	792.945
Andere materiële vaste activa		5.304	5.287
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	534.156	387.246
Andere langlopende vorderingen	7	219.569	63.571
Uitgestelde belastingvorderingen		1.883	695
Totaal vaste activa		1.357.127	1.249.790
Handels- en andere vorderingen	11	50.122	28.770
Geldmiddelen en kasequivalenten		92.541	176.148
Groepen activa aangehouden voor verkoop	14	457.032	169.655
Totaal vlottende activa		599.695	374.573
TOTAAL ACTIVA		1.956.822	1.624.363

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (In duizend €)	Toelichting	30.06.2020	31.12.2019
Kapitaal		72.225	62.251
Overgedragen resultaten		774.092	637.461
Overige reserves		188.498	69
Eigen vermogen	12	1.034.815	699.781
Langlopende financiële schulden	13	767.685	767.673
Andere langlopende financiële verplichtingen		-	-
Andere langlopende verplichtingen		4.260	12.789
Uitgestelde belastingverplichtingen		19.021	31.647
Totaal langlopende verplichtingen		790.966	812.109
Kortlopende financiële schulden	13	14.403	12.673
Handels- en andere kortlopende schulden		69.659	89.325
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	14	46.979	10.475
Totaal kortlopende verplichtingen		131.041	112.473
Totaal verplichtingen		922.007	924.582
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.956.822	1.624.363

VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal reserve (Toelichting 12)	IFRS aandelen kapitaal	Reserves	Uitgifte-premie	Ander eigen vermogen	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2019	92.667	(30.416)	62.251	481.147	69	-	543.467
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-	0
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	75.032	-	-	75.032
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	0
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	75.032	-	-	75.032
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	(40.883)	-	-	(40.883)
Herwaardering van het VGP Misv incentive plan	-	-	-	(8.416)	-	-	(8.416)
Saldo per 30 juni 2019	92.667	(30.416)	62.251	506.880	69	-	569.200
Saldo per 1 januari 2020	92.667	(30.416)	62.251	637.461	69	-	699.781
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-	0
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	196.940	-	-	196.940
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	0
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	196.940	-	-	196.940
Kapitaalverhoging, na aftrek transactiekosten	9.974	-	9.974	-	188.429	-	198.403
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	(60.308)	-	-	(60.308)
Saldo per 30 juni 2020	102.641	(30.416)	72.225	774.092	188.498	-	1.034.815

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)		30.06.2020	30.06.2019
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		209.710	88.981
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		751	135
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	6	(64.026)	(60.906)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	6	(140.593)	(4.390)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		202	173
Rente(opbrengsten)		(3.857)	(2.527)
Rentekosten		11.819	9.492
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	(18.565)	(29.301)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen		(4.559)	1.657
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(12.620)	(2.876)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		767	2.158
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(16.413)	939
Renteopbrengsten		26	26
Rente(kosten)		(12.457)	(6.693)
Betaalde winstbelastingen		(541)	(145)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(29.385)	(5.873)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere		0	22
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	15	83.282	125.352
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw		(207.784)	(159.134)
Inkomsten uit / (investering in) joint venture en geassocieerde ondernemingen		-	-
Leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen		(63.017)	(11.332)
Terugbetalingen van leningen door joint venture en geassocieerde ondernemingen		-	4.407
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(187.519)	(40.685)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitbetaalde dividenden		(60.309)	(40.883)
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen /(terugbetaling kapitaal)		198.403	-
Opname van leningen		-	-
Terugbetalingen van leningen		(667)	(350)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		137.427	(41.233)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		(79.477)	(87.791)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		176.148	161.446
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(406)	581
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		(3.724)	(1.509)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		92.541	72.727

TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

1 Verklaring van overeenstemming

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *“Tussentijdse Financiële Verslaggeving”*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De raad van bestuur keurde de uitgifte van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie goed op 21 augustus 2020.

2 Voornaamste gehanteerde boekhoudnormen

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

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

- Aanpassing van IAS 1 en IAS 8 *Definitie van materieel belang*
- Aanpassing van IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: Definitie van een onderneming*
- Aanpassing van IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 *Hervorming Intrestvoet benchmark*
- Aanpassingen van de verwijzingen naar het conceptueel kader in de IFRS-standaarden

De initiële erkenning van de bovenvermelde nieuwe standaarden hebben geen materiële invloed op de financiële positie en het resultaat van de Groep.

Nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die nog niet toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2020:

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van schulden als langlopend of kortlopend* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 16 *Materiële vaste activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijk activa: verlieslatende contracten – kosten ter volbrenging van het contract* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: verwijzing naar het conceptueel kader* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 16 *Leases: Covid-19-gerelateerde huur toegevingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- *Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden 2018-2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

3 Bijkomende toelichting over cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

De cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden zijn in overeenstemming met degene opgenomen in de geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2019 (Zie jaarverslag 2019 – *toelichting 3*) met uitzondering van:

- Op 23 juni 2020, verkocht VGP 50% van zijn deelneming in VGP Park München GmbH aan Allianz Real Estate, waarbij de controle over VGP Park München verloren werd in 2020 (de “Transactie”). De ontwikkeling van VGP Park München zal verschillende jaren in beslag nemen. Ten gevolge van het verlies van controle, heeft VGP alle activa en passiva van VGP Park München uitgeboekt en een gerealiseerde winst op de verkoop erkend. Deze werd berekend als het verschil tussen: (i) de boekwaarde van alle activa en passiva (=eigen vermogen) van VGP Park München op de transactie datum, en (ii) de reële waarde van de volledige deelneming (100% van de aandelen) (de “Reële waarde”).
- De gerealiseerde winst n.a.v. de Transactie, zoals hierboven beschreven, werd volledig (100%) erkend, dit in overeenstemming met de waarderingsregels van VGP en IFRS 10 (Zie *toelichting 2.3 – Consolidatieprincipes - Joint venture en geassocieerde ondernemingen – in het jaar rapport van 2019 voor verdere informatie*).
- Tot de definitieve oplevering, zal elk gebouw gewaardeerd worden aan zijn proportioneel aandeel in de overeengekomen verkoopprijs met Allianz Real Estate, opdat dit geacht wordt als de beste reflectie van de reële waarde. Gevolgd op de definitieve oplevering van elk gebouw, zal dit gebouw opgenomen worden aan de reële waarde en geherwaardeerd worden. Deze reële waarde zal tenminste op jaarlijkse basis bepaald worden door een extern onafhankelijk waarderingsdeskundige, in overeenstemming met de waarderingsregels van de Groep. (Zie *toelichting 2.7 – Vastgoedbeleggingen – in het jaar rapport van 2019 voor verdere informatie*).

4 Segment rapportering

De hoofdbeslissingsnemer is de persoon die middelen toewijst aan de operationele segmenten en de prestaties van de operationele segmenten beoordeelt. De Groep heeft bepaald dat haar hoofdbeslissingsnemer de Chief Executive Officer (CEO) van de onderneming is. Hij wijst middelen toe en beoordeelt de prestaties op landniveau.

De basis voor segmentatie segment verslaggeving binnen VGP is allereerst per activiteit en ten tweede per geografische regio.

4.1 Activiteitssegmenten

Commerciële beslissingen worden genomen op basis van verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad en ontwikkelingsrendement.) en worden op deze manier opgevolgd. Aangezien VGP zich focust op (i) de ontwikkelingsactiviteiten, (ii) de verhuur van logistieke gebouwen, en finaal (iii) op vastgoedvermogensdiensten en vastgoedbeheerdiensten (inclusief facility management) die geleverd worden aan de VGP European Logistics joint ventures.

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep de financiële informatie volgens een bestuurlijke opsplitsing, op basis van de functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op diverse veronderstellingen en zijn dan ook niet opgesteld in overeenstemming met de IFRS, en zij stemmen niet noodzakelijk overeen met posten met vergelijkbare benaming in de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2020 en 31 december 2019.

In juni 2020, stapte de groep in een nieuwe 50:50 joint venture met partner Allianz Real Estate voor de ontwikkeling van VGP Park München. De initiële termijn van deze nieuw opgerichte joint venture bedraagt 10 jaar.

Deze derde joint venture volgt twee andere 50:50 joint ventures met Allianz Real Estate m.n. VGP European Logistics (de eerste joint venture) en VGP European Logistics 2 (de tweede joint venture).

De eerste joint venture-VGP European Logistics-, die in maart 2016 van start ging, richt zich op de verwerving van door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Terwijl, de tweede joint venture-VGP European Logistics 2-, die in juli 2019 van start ging, zich richt op de verwerving van door VGP ontwikkelde activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje.

Investeringsactiviteiten

De investerings- of verhuuractiviteit van de Groep omvat de bedrijfswinst die wordt gegenereerd uit de afgewerkte en verhuurde projecten van de portefeuille van de Groep en het proportionele aandeel van de bedrijfswinst (exclusief netto waarderingswinsten) uit de afgewerkte en verhuurde projecten van de portefeuille van de Joint Venture. Opbrengsten en uitgaven toegewezen aan het verhuursegment omvatten 10% van de operationele kosten verbonden aan vastgoed van de Groep; overige inkomsten; overige uitgaven, na aftrek van uitgaven toegewezen aan vastgoedontwikkeling; en het aandeel in het resultaat van de Joint Venture, met uitsluiting van herwaarderingsresultaten.

Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep bestaan uit het netto-ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep. Waarderingswinsten (verliezen) op vastgoedbeleggingen buiten de VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 joint venture perimeter, d.w.z. Letland, zijn buiten beschouwing gelaten, omdat zij worden geacht geen contanten te genereren, op basis van de veronderstelling dat deze activa in de nabije toekomst in de eigen portefeuille van de Groep worden gehouden. Daarnaast wordt 90% van de totale exploitatiekosten van het onroerend goed toegerekend aan de vastgoedontwikkelingsactiviteiten, evenals de administratiekosten na aftrek van de huurkosten en de kosten voor het beheer van het onroerend goed.

Vastgoed- en activabeheer

Vastgoed- en activabeheeropbrengsten omvatten inkomsten uit activabeheer, vastgoedbeheer en Facility Management. De betrokken operationele, administratieve en andere uitgaven omvatten direct toegewezen uitgaven van de betrokken bedrijven voor activabeheer, vastgoedbeheer en Facility Management. De administratiekosten van de Tsjechische en Duitse vastgoedbeheerbedrijven zijn toegewezen op 50:50 basis tussen de verhuuractiviteiten en de vastgoed- en beheeractiviteiten.

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

<i>In duizend €</i>	30.06.2020	30.06.2019
Investering EBITDA	25.272	23.488
Vastgoedontwikkeling EBITDA	194.287	55.751
Vastgoed – en activabeheer EBITDA	2.891	3.622
Totaal operationele EBITDA	222.450	82.860

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 30 juni 2020			
	Investering	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	4.650			4.650
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(58)	(519)	0	(577)
Netto huuropbrengsten	4.592	(519)	0	4.073
Joint ventures "management fee" inkomsten			6.134	6.134
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de joint ventures	0	204.648	0	204.648
Administratieve kosten	(1.681)	(9.842)	(3.243)	(14.766)
Aandeel in het aangepast resultaat van de joint ventures na belastingen ¹	22.361	0	0	22.361
Operationele EBITDA	25.272	194.287	2.891	222.450
Afschrijvingen en waardeverminderingen	0	(710)	(41)	(751)
Winst vóór belastingen en interest	25.272	193.577	2.850	221.699
Netto financiële kosten - Eigen				(8.165)
Netto financiële kosten – joint ventures en geassocieerde ondernemingen	0	0	0	(7.287)
Winst vóór belastingen				206.247
Inkomstenbelastingen - Eigen				(541)
Inkomstenbelastingen – joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(823)
Recurrente netto-inkomsten				204.883
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²				(29)
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – joint ventures en geassocieerde ondernemingen				7.079
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten				-
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten – joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(783)
Latente belastingen - Eigen				(12.229)
Latente belastingen – joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(1.982)
Gerapporteerde winst over de periode				196.940

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 7,1 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 0,1 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 2,0 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

² Betreft ontwikkelingen in landen buiten de joint ventures perimeter t.t.z. alle landen behalve Letland.

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

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

² Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Ventures perimeter t.t.z alle landen behalve Letland.

4.2 Geografische markten

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

30 juni 2020							
In duizend €	Bruto huur opbrengsten ¹	Netto huur opbrengsten ¹	Aandeel in de operationele EBITDA van de joint ventures	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed-beleggingen Eigen	Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel	Investerings ²
West-Europa							
Duitsland	15,742	14,000	13,004	192,708	402,291	763,205	131,395
Spanje	1,937	988	919	(2,544)	170,331	32,657	22,716
Oostenrijk	301	237	245	8	12,300	12,545	67
Nederland	552	48	-	19,263	153,002	-	17,051
Italië	421	492	-	(518)	37,864	-	7,047
Portugal	-	(42)	-	(285)	3,993	-	642
	18,953	15,722	14,167	208,632	779,781	808,407	178,919
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	5,855	5,172	5,360	12,144	95,052	196,009	27,837
Slowakije	933	703	826	(244)	49,163	24,209	7,104
Hongarije	1,078	964	1,002	1,844	31,619	28,513	6,313
Roemenië	1,308	799	1,148	1,167	49,228	27,093	8,883
	9,173	7,637	8,336	14,911	225,062	275,823	50,138
Baltische landen							
Letland	1,430	1,356	-	1,304	39,071	-	176
Andere ³	-	2,170	(140)	(2,392)	-	-	-
Totaal	29,555	26,885	22,363	222,455	1,043,914	1,084,230	229,233

¹ Inclusief joint ventures volgens aandeel.

² Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 216,9 miljoen en voor de joint ventures portfolio € 12,3 miljoen.

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

30 juni 2019							
In duizend €	Bruto huur opbrengsten ¹	Netto huur opbrengsten ¹	Aandeel in de operationele EBITDA van de joint ventures	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed-beleggingen Eigen	Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel	Investerings ²
West-Europa							
Duitsland	14,008	11,586	11,117	35,004	295,071	514,254	89,792
Spanje	1,611	892	-	2,750	170,225	-	22,644
Oostenrijk	572	513	-	2,438	21,918	-	18
Nederland	-	(156)	-	17,794	71,070	-	18,708
Italië	-	122	-	5,539	19,791	-	10,178
Portugal	-	(30)	-	(119)	178	-	178
	16,191	12,927	11,117	63,406	578,253	514,254	141,519
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	5,380	6,031	4,435	9,380	73,242	172,585	13,052
Slowakije	990	914	905	1,189	41,424	23,209	28,418
Hongarije	1,070	1,503	831	2,051	15,621	28,444	5,985
Roemenië	1,944	1,667	-	6,279	75,391	-	7,010
	9,383	10,114	6,170	18,898	205,678	224,237	54,465
Baltische landen							
Letland	1,033	855	-	816	37,699	-	2,680
Andere ³	-	290	-	(260)	-	-	-
Totaal	26,607	24,186	17,287	82,860	821,630	738,491	198,665

¹ Inclusief joint ventures volgens aandeel.

² Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 192,3 miljoen en voor de joint ventures portfolio € 6,4 miljoen.

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

5 Omzet

In duizend €	30.06.2020	30.06.2019
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	3.788	5.559
Huurindexering en kortingen	862	1.795
Totaal bruto huuropbrengsten	4.650	7.354
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	4.727	3.727
Inkomsten uit projectontwikkeling	1.406	1.216
Joint ventures management fee inkomsten	6.133	4.943
Doorgerekende huurlasten	1.599	2.507
Totale omzet	12.382	14.804

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 en 2020 werden opgeleverd. Er vonden geen “closings” plaats met de joint ventures in de eerste helft van 2020. Per juni 2019, bedroegen de huurinkomsten van vastgoedbeleggingen verkocht in de vijfde “closing” met de joint venture VGP European Logistics €0,8 miljoen euro. Deze vijfde closing vond plaats op 1 april 2019.

Op 30 juni 2020, had de Groep (inclusief de joint ventures) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 165,2 miljoen¹ in vergelijking met € 155.0 miljoen² op 31 December 2019.

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

In duizend €	30.06.2020	31.12.2019
Minder dan één jaar	36.998	52.665
Tussen één en vijf jaar	138.712	205.603
Meer dan vijf jaar	207.202	399.922
Totaal	382.912	658.190

6 Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen

In duizend €	30.06.2020	30.06.2019
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	41.085	45.219
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	22.941	15.687
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	140.593	4.390
Totaal	204.619	65.296

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Venture, wordt door de waarderingsdeskundige per 30 juni 2020 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,81% (ten opzichte van 5,76% per 31 december 2019) toegepast op de contractuele huurprijzen vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de

¹ € 128,2 miljoen gerelateerd aan de joint ventures' portfolio en € 37,0 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

² € 102,3 miljoen gerelateerd aan de joint ventures' portfolio en € 52,7 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

totale portefeuillewaarde van € 15,3 miljoen.

7 Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

7.1 Aandeel in netto winsten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de winst- en verliesrekening van de joint ventures van de Groep met Allianz Real Estate (VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München) en de geassocieerde ondernemingen, die allen volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen.

VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 zijn gevestigd in Luxemburg. VGP European Logistics is eigenaar van logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP European Logistics 2 is eigenaar van logistiek vastgoed in Spanje, Oostenrijk en Roemenië. VGP NV bezit 50% rechtstreeks in beide joint ventures en 5,1% in de dochterondernemingen van VGP European Logistics die activa in Duitsland bezitten.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. Minderheids- belang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	Joint ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- onderne- mingen aan 5.1%	30.06.2020
Bruto huuropbrengsten	41.602	5.427	-	23.515	1.391	24.905
Operationele kosten verbonden aan vastgoed						
- onderliggende operationele kosten	59	(147)	21	(33)	5	(28)
- vastgoedbeheer kosten	(3.335)	(561)	-	(1.948)	(119)	(2.067)
Netto huurresultaat	38.327	4.720	21	21.534	1.277	22.811
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	11.829	914	-	6.371	707	7.079
Administratieve kosten	(737)	(129)	(1)	(433)	(16)	(450)
Operationel winst / (verlies)	49.419	5.505	20	27.472	1.968	29.440
Netto financieel resultaat	(12.446)	(2.715)	(135)	(7.648)	(421)	(8.069)
Belastingen	(4.239)	(910)	-	(2.574)	(231)	(2.806)
Winst van het boekjaar	32.734	1.880	(115)	17.249	1.316	18.565

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. Minderheids- belang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park Munchen aan 100%	Joint ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- onderne- mingen aan 5.1%	30.06.2019
Bruto huuropbrengsten	36.100	-	-	18.050	1.203	19.253
Operationele kosten verbonden aan vastgoed			-			
- onderliggende operationele kosten	(35)	-	-	(17)	(8)	(26)
- vastgoedbeheer kosten	(2.752)	-	-	(1.376)	(97)	(1.473)
Netto huurresultaat	33.313	-	-	16.657	1.098	17.754
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	53.664	-	-	26.832	2.047	28.879
Administratieve kosten	(896)	-	-	(448)	(20)	(468)
Operationel winst / (verlies)	86.081	-	-	43.041	3.125	46.165
Netto financieel resultaat	(18.156)	-	-	(9.078)	(386)	(9.464)
Belastingen	(13.956)	-	-	(6.978)	(422)	(7.400)
Winst van het boekjaar	53.969	-	-	26.985	2.317	29.301

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

BALANS <i>(in duizend €)</i>	VGP European Logistics (excl. Minderheids- belang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park Munchen GmbH aan 100%	Joint ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- onderne- mingen aan 5.1%	30.06.2020
Vastgoedbeleggingen	1.607.021	144.590	375.362	1.063.487	59.629	1.123.115
Andere activa	(1.504)	(357)	0	(930)	(27)	(958)
Totaal vaste activa	1.605.518	144.233	375.362	1.062.556	59.601	1.122.158
Handels- en andere vorderingen	16.215	2.715	6.574	12.752	702	13.454
Geldmiddelen en kasequivalenten	67.751	5.579	52.752	63.041	2.224	65.265
Totaal vlottende activa	83.966	8.294	59.326	75.793	2.926	78.719
Totaal activa	1.689.484	152.527	434.688	1.138.349	62.527	1.200.877
Langlopende financiële schulden	814.721	86.687	155.833	528.620	31.317	559.938
Andere langlopende financiële verplichtingen	6.858	79	-	3.469	-	3.469
Andere langlopende verplichtingen	6.836	1.640	1.150	4.813	164	4.977
Uitgestelde belastingverplichtingen	116.492	3.639	-	60.065	3.960	64.026
Totaal langlopende verplichtingen	944.907	92.045	156.983	596.967	35.441	632.409
Kortlopende financiële schulden	20.261	1.038	-	10.650	631	11.280
Handels- en andere kortlopende schulden	21.202	2.673	21.130	22.503	529	23.031
Totaal kortlopende verplichtingen	41.463	3.711	21.130	33.152	1.160	34.312
Totaal verplichtingen	986.370	95.756	178.113	630.120	36.601	666.720
Netto actiefwaarde	703.114	56.771	256.575	508.230	25.926	534.156

BALANS <i>(in duizend €)</i>	VGP European Logistics (excl. Minderheids- belang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München GmbH aan 100%	Joint ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- ondernemingen aan 5.1%	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen	1.603.926	145.281	-	874.603	59.404	934.008
Andere activa	838	24	-	431	43	474
Totaal vaste activa	1.604.763	145.305	-	875.034	59.448	934.482
Handels- en andere vorderingen	12.201	3.351	-	7.776	446	8.222
Geldmiddelen en kasequivalenten	51.134	3.198	-	27.166	1.636	28.802
Totaal vlottende activa	63.335	6.549	-	34.942	2.082	37.024
Totaal activa	1.668.098	151.854	-	909.976	61.530	971.506
Langlopende financiële schulden	823.105	88.068	-	455.587	31.512	487.099
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.337	40	-	2.689	-	2.689
Andere langlopende verplichtingen	7.208	1.508	-	4.358	190	4.548
Uitgestelde belastingverplichtingen	116.130	3.121	-	59.626	3.845	63.470
Totaal langlopende verplichtingen	951.781	92.737	-	522.259	35.547	557.806
Kortlopende financiële schulden	20.022	784	-	10.403	631	11.034
Handels- en andere kortlopende schulden	25.914	3.443	-	14.678	742	15.421
Totaal kortlopende verplichtingen	45.936	4.227	-	25.081	1.373	26.455
Totaal verplichtingen	997.717	96.964	-	547.341	36.920	584.260
Netto actiefwaarde	670.382	54.890	-	362.635	24.610	387.246

In juni 2020, hebben VGP en Allianz hun strategische samenwerking uitgebreid door een overeenkomst te sluiten met betrekking tot een nieuwe 50:50 joint venture voor de ontwikkeling van VGP Park München. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures die zich concentreren op de verwerving van door VGP reeds ontwikkelde prime assets, zal deze nieuwe joint venture zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van VGP Park München. Eenmaal volledig ontwikkeld zal het park bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee vrijstaande parkeergebouwen en een kantoorgebouw. De ontwikkeling van dit project is gestart en zal enkele jaren in beslag nemen.

De portfolio van de joint ventures, exclusief ontwikkelingsland maar inclusief gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de VGP European Logistics joint ventures, wordt door de waarderingdeskundige op 30 juni 2020 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,85% (tegenover 5,16 % per 31 december 2019) toegepast op de contractuele huurprijzen, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de waarde van de joint venturesportefeuille (tegen 100%) van € 51,5 miljoen.

De (her)waardering van de joint ventures portefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle, met uitzondering voor VGP Park München (*Zie toelichting 3.1 - Bijkomende toelichting over cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden – voor verdere informatie*).

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de joint venture en ontvangt hiervoor vergoedingen van de joint venture. Bij de berekening van de vergoeding voor deze diensten wordt het beginsel van normale marktvoorwaarden in acht wordt genomen en uitgevoerd en geven VGP geen enkele controle over de betrokken joint venture (noch enig eenzijdig materieel beslissingsrecht). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de joint venture behoeven de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de joint venture-overeenkomst.

7.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	30.6.2020	31.12.2019
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l.	53.424	52.449
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van of VGP European Logistics S.à r.l.)	5.564	5.454
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics 2 S.à r.l.	5.779	5.668
Aandeelhoudersleningen aan VGP Park München GmbH	293	0
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.	108.813	81.084
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics 2 S.à r.l.	40.955	33.806
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP Park München GmbH	77.770	0
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(149.768)	(114.890)
Overige langlopende vorderingen	76.739	-
Total	219.569	63.571

Overige langlopende vorderingen heeft betrekking op: (i) resterende vordering ten aanzien van Allianz Real Estate n.a.v. de verkoop van VGP Park München (€ 66,0 miljoen) en zal afgelost worden door Allianz Real Estate op verschillende termijnen op basis van de opleveringdatums van de respectievelijke gebouwen, en: (ii) een vordering ten aanzien van VGP Misv Comm. VA (€ 10,7 miljoen).

7.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	30.06.2020	31.12.2019
Op 1 januari	387.246	241.427
Reële waarde bij initiële erkenning van VGP Park München	128.345	-
Toevoegingen	-	80.116
Resultaat van het boekjaar	18.565	65.703
Terugbetaling van eigen vermogen	-	-
Aanpassing m.b.t. verkoop van deelnemingen	-	-
Op einde van de periode	534.156	387.246

8 Netto financieel resultaat

<i>in duizend €</i>	30.06.2020	30.06.2019
Bancaire en andere renteopbrengsten	-	26
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	3.831	2.501
Niet-gerealiseerde winsten op afdekkingsderivaten	-	11
Andere financiële opbrengsten	25	-
Financiële opbrengsten	3.856	2.538
Rentelasten uit obligaties	(12.276)	(10.180)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(901)	(416)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	3.044	1.939
Netto wisselkoersverliezen	(202)	(184)
Andere financiële kosten	(1.685)	(835)
Financiële kosten	(12.020)	(9.676)
Netto financiële kosten	(8.164)	(7.138)

9 Winst per aandeel

9.1 Winst er aandeel

<i>In aantal</i>	30.06.2020	30.06.2019
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	19.330.303	18.583.050
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	19.330.303	18.583.050
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen	(772.075)	(742.478)
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd en na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen)	18.558.228	17.840.572

<i>In duizend €</i>	30.06.2020	30.06.2019
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	196.970	75.032
Winst per aandeel (in €) - basis	10,19	4,04
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	10,19	4,04
Winst per aandeel – na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	10,61	4,21

De correctie voor het wederzijdse belang heeft betrekking op de eliminatie van de proportionele eigenvermogenscomponent van de respectieve aandelen VGP NV gehouden door VGP Misv Comm. VA. VGP NV verkreeg 161.674 aandelen in VGP Misv Comm. VA. in het eerste half jaar van 2020. Dit in het kader van de beëindiging van het VGP Misv incentive plan. (zie jaar rapport 2019 – remuneratieverslag – wijzigingen in 2020 – voor verdere informatie).

9.2 Intrensieke waarde (Net asset value) per aandeel

EPRA NAV – In duizend €	30.06.2020	31.12.2019
IFRS NAV	1.034.814	699.781
Effect van de lichting van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	-	-
Verwaterd NAV	1.034.814	699.781
Uit te sluiten:		
Reële waarde financiële instrumenten	-	-
Latente belastingen	44.155	41.428
EPRA NAV	1.078.969	741.209
Aantal aandelen	20.583.050	18.583.050
EPRA NAV per aandeel (EUR/aandeel)	52,42	39,89

EPRA NNNAV – In duizend €	30.06.2020	31.12.2019
EPRA NAV	1.078.969	741.209
Uit te sluiten:		
Reële waarde financiële instrumenten	-	-
Latente belastingen	(44.155)	(41.428)
Reële waardeaanpassing met betrekking tot uitgegeven schuld	(4.794)	(24.808)
EPRA triple net NAV (NNNAV)	1.030.020	674.973
Aantal aandelen	20.583.050	18.583.050
EPRA NNNAV per aandeel (EUR/aandeel)	50,04	36,32

10 Vastgoedbeleggingen

In duizend €	30.06.2020			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Op 1 januari	94.056	338.266	360.623	792.945
Investeringsuitgaven	9.359	101.573	9.825	120.757
Aanschaffingen	-	-	96.178	96.178
Geactiveerde rente	393	2.531	121	3.045
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	2.583	250	127	2.960
Verkopen en overdrachten	-	(155.586)	(84.475)	(240.061)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	66.346	(66.346)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	64.677	(64.677)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	1.647	55.187	1.754	58.588
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(97.460)	(138.570)	(2.462)	(238.492)
Per 30 juni	75.255	205.320	315.345	595.920

<i>In duizend €</i>	31.12.2019			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings- land	Totaal
Op 1 januari	121.454	134.286	212.773	468.513
Herclassificatie van Groepen activa aangehouden voor verkoop ¹	107.630	-	-	107.630
Investeringsuitgaven	74.369	133.667	27.717	235.753
Aanschaffingen	-	-	281.764	281.764
Geactiveerde rente	2.126	1.789	315	4.230
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	1.412	9.816	-	11.228
Verkopen en overdrachten	(306.308)	(91.134)	(33.119)	(430.561)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	147.698	(147.698)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	86.631	(86.631)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	6.742	88.775	18.871	114.388
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
Per 31 december	94.056	338.266	360.623	792.945

¹ Heeft betrekking op vastgoedbeleggingen die per 31 december 2018 zijn geherclassificeerd als aangehouden voor verkoop en die in de loop van 2019 zijn verkocht aan de joint ventures. De effecten van deze verkopen aan de joint ventures zijn opgenomen in de lijn "Verkopen en overdrachten".

10.1 Reële waarde niveaus van de vastgoedbeleggingen van de groep

Alle vastgoedbeleggingen van de Groep, zijn niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 30 juni 2020. Er waren geen transfers tussen niveaus gedurende het jaar. Niveau 3 inputs die gebruikt worden voor de waarderingen van de vastgoedbeleggingen zijn niet-waarneembaar, in tegenstelling tot niveau 1 (inputs gebaseerd op genoteerde prijzen) en niveau 2 (inputs die direct d.w.z. zoals prijzen, hetzij indirect d.w.z. afgeleid van prijzen, waarneembaar zijn).

10.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(i) Waarderingsproces

De vastgoedbeleggingen van de Groep en van de joint ventures werden gewaardeerd op 30 juni 2020 door Jones Lang LaSalle. Het waarderingsproces was ongewijzigd ten opzichte van het waarderingsproces zoals beschreven in het 2019 jaarverslag (pagina 217-2018).

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

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

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-20 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IPUC	6.700	Gedisconteerde kastroomtechniek	GHW per m ² (in €)	50
				Verdisconteringsvoet	8,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	6,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,37%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.400
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	14.882
Duitsland	DL	41.318	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
	IP	59.750	Gedisconteerde kastroomtechniek	GHW per m ² (in €)	46-94
				Verdisconteringsvoet	5,75%-6,25%
				'Exit' kapitalisatievoet	4,75%-5,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,36%
	IPUC	127.445	Gedisconteerde kastroomtechniek	Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	400
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	48.586
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	11,2
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	10,9
				GHW per m ² (in €)	46-95
				Verdisconteringsvoet	5,25%-7,75%
				'Exit' kapitalisatievoet	3,75%-5,35%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,26%

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-20 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)					141.350
Projecten getaxeerd (totaal m²)					223.001
	DL	124.115	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Spanje					
	IP	42.450	Equivalentente rendementsbenadering	GHW per m² (in €)	56-59
Verdisconteringsvoet					5,25%-5,72%
‘Exit’ kapitalisatievoet					5,60%-5,89%
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet					6,02%
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)					2.000
Projecten getaxeerd (totaal m²)					45.808
Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)					5,6
Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)					5,1
	IPUC	50.985	Equivalentente rendementsbenadering	GHW per m² (in €)	44-60
Verdisconteringsvoet					5,85%-6,00%
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet					6,09%
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)					20.400
Projecten getaxeerd (totaal m²)					85.689
	DL	35.696	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Roemenië					
	IPUC	12.200	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	44-46
Verdisconteringsvoet					10,00%-10,75%
‘Exit’ kapitalisatievoet					7,75%-9,25%
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet					10,56%
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)					7.940
Projecten getaxeerd (totaal m²)					47.027
	DL	23.818	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Nederland					
	IPUC	120.550	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	49-60
Verdisconteringsvoet					4,95%-5,20%
‘Exit’ kapitalisatievoet					5,40%-5,80%
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet					4,76%
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)					5.025
Projecten getaxeerd (totaal m²)					107.375
	DL	32.452	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Italië					
	IP	19.850	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	64
Verdisconteringsvoet					6,75%
‘Exit’ kapitalisatievoet					6,10%
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet					6,13%
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)					3.800
Projecten getaxeerd (totaal m²)					22.783

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-20 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
	IPUC	14.700	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	11,5
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	11,5
				GHW per m² (in €)	44
				Verdisconteringsvoet	6,35%
				'Exit' kapitalisatievoet	6,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,20%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	1.300
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	22.695
				Prijs per m² (in €)	
Hongarije	IP	12.040	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	58
				Verdisconteringsvoet	7,65%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,02
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	0
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	16.597
	IPUC	11.310	Gedisconteerde kasstroomtechniek	Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	9,34
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	9,34
				GHW per m² (in €)	54
				Verdisconteringsvoet	7,65%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,84%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	810
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	17.660
	DL	4.330	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Letland	IP	38.625	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	50-58
				Verdisconteringsvoet	7,75-8,25%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,65%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	975
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	62.545
	DL	446	Vergelijkende verkoop	Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	5,14
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	3,84
				Prijs per m² (in €)	
Oostenrijk	DL	12.300	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Slovakije	DL	36.027	Vergelijkende verkoop	Price per m² (in €)	
Portugal	DL	3.991	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Totaal		834.412			

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-19 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IPUC	5,800	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	50
				Verdisconteringsvoet	8.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	6.00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7.47%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	4,160
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	14,882
	DL	19,631	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Duitsland	IP	24,720	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	46-91
				Verdisconteringsvoet	5.75%-6.25%
				'Exit' kapitalisatievoet	4.75%-5.00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5.63%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	646
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	62,887
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	9.9
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	9.9
	IPUC	147,470	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	41-94
				Verdisconteringsvoet	5.00%-7.75%
				'Exit' kapitalisatievoet	3.90%-5.15%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5.10%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	111,650
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	183,251
	DL	204,885	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Spanje	IP	30,400	Equivalentente rendementsbenadering	GHW per m² (in €)	58
					5.70%
				'Reversionary' kapitalisatievoet (nominaal)	5.89%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6.06%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	300
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	32,169
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	3.2
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	3.2
	IPUC	48,126	Equivalentente rendementsbenadering	GHW per m² (in €)	44-58
					n/a
				'Reversionary' kapitalisatievoet (nominaal)	n/a
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5.97%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	38,440
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	100,352
	DL	34,907	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Roemenië	IPUC	6,100	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	41
				Verdisconteringsvoet	9.75%

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-19 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				'Exit' kapitalisatievoet	9.25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9.74%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	790
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	16,527
	DL	19,813	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Nederland	IPUC	84,400	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	51
				Verdisconteringsvoet	5.90%-6.10%
				'Exit' kapitalisatievoet	5.30%-5.50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5.13%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	18,805
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	103,563
	DL	31,212	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Italië	IPUC	30,500	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	45-64
				Verdisconteringsvoet	6.62%-6.87%
				'Exit' kapitalisatievoet	6.00%-6.10%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6.28%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	9,000
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	45,478
	DL	264	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Hungarije	IPUC	15,870	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	54-58
				Verdisconteringsvoet	7.65%
				'Exit' kapitalisatievoet	7.50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7.87%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	8,480
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	34,257
	DL	4,630	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Letland	IP	38,935	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (in €)	50-57
				Verdisconteringsvoet	8.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	7.75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8.52%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	765
				Projecten getaxeerd (totaal m²)	62,545
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	4.5
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	3.2
Oostenrijk	DL	12,236	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Slowakije	DL	29,791	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Portugal	DL	3,255	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Totaal		792,945			

IP= opgeleverde vastgoedbeleggingen
 IPUC= projectontwikkelingen
 DL= ontwikkelingsland

11 Handels- en andere vorderingen

In duizend €	30.06.2020	31.12.2019
Handelsvorderingen	6.598	6.169
Te ontvangen BTW	24.691	19.562
Overlopende rekeningen (actief)	668	644
Overige vorderingen	23.481	2.395
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(5.316)	-
Totaal	50.122	28.770

De overige vorderingen vloeien voornamelijk voort uit de nog te ontvangen aandelenprijs naar aanleiding van de verkoop van VGP Park München aan Allianz Real Estate (€ 22,2 miljoen) (Zie ook de toelichting 8 – Andere langlopende vorderingen)

12 Kapitaal

		Mutatie van het kapitaal	Totaal uitstaande kapitaal van de transactie	Aantal uitgegeven aandelen	Totaal aantal aandelen
		(in duizend €)	(in duizend €)	(in eenheden)	(in eenheden)
01.01.2006	Cumulatief aandelenkapitaal van alle Tsjechische ondernemingen	10,969	10,969	-	-
06.02.2007	Inbreng van VGP NV	100	11,069	100	100
05.11.2007	Aandelensplitsing	-	11,069	7,090,400	7,090,500
11.12.2007	Inbreng in natura van de Tsjechische ondernemingen	120,620	131,689	7,909,500	15,000,000
11.12.2007	Kapitaalsverhoging IPO	50,000	181,689	3,278,688	18,278,688
28.12.2007	Uitoefening van de overtoewijzingsoptie - IPO	4,642	186,331	304,362	18,583,050
31.12.2007	Eliminatie kapitaalsverhoging – inbreng in natura	(120,620)	65,711	-	18,583,050
31.12.2007	Uitgiftekosten kapitaalsverhoging	(3,460)	62,251	-	18,583,050
23.04.2020	Kapitaalsverhoging	9,974	72,225	2,000,000	20,583,050

Op 23 april 2020 verhoogde VGP NV zijn eigen vermogen met € 200 miljoen euro door middel van uitgifte van 2 000 000 nieuwe aandelen. Het geplaatst kapitaal van VGP NV steeg hierdoor met € 9,974k tot € 102,640k. Het resterende bedrag van € 190,027k werd boekhoudkundig verwerkt als een uitgiftepremie.

De € 30,4 miljoen kapitaalreserve die opgenomen is in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsondernemingen en de aftrek van alle kosten met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen en de notering van de bestaande aandelen, van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, op het ogenblik van de initiële beursgang. (zie ook “Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen”)

13 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

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

Vervaldag	30.06.2020			
In duizend €	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	19.456		19.456	-
Schuldschein leningen	33.409		7.413	25.996
Obligaties				
2,75% obligatie apr-23	148.884	-	148.884	-
3,90% obligatie sep-23	222.922	-	222.922	-
3,25% obligatie jul-24	74.523	-	74.523	-
3,35% obligatie mar-25	79.744	-	79.744	-
3,50% obligatie mar-26	188.747	-	-	188.747
	714.820	-	526.073	188.747
Totaal langlopende financiële schulden	767.685	-	552.942	214.743
Kortlopend				
Bankleningen	1.312	1.312		
Opgelopen interest	13.091	13.091	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	14.403	14.403	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	782.088	14.403	552.942	214.743

Vervaldag In duizend €	31.12.2019			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	20,169	-	20,169	-
Schuldschein leningen	33,400	-	7,428	25,972
Obligaties				
2,75% obligatie apr-23	148,683	-	148,683	-
3,90% obligatie sep-23	222,602	-	222,602	-
3,25% obligatie jul-24	74,464	-	74,464	-
3,35% obligatie mar-25	79,717	-	-	79,717
3,50% obligatie mar-26	188,638	-	-	188,638
	714,104	-	445,749	268,355
Totaal langlopende financiële schulden	767,673	-	473,346	294,327
Kortlopend				
Bankleningen	1,309	1,309	-	-
Opgelopen interest	11,364	11,364	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	12,673	12,673	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	780,346	12,673	473,346	294,327

De bovenstaande 30 juni 2020 saldi bevatten gekapitaliseerde financieringskosten van (i) € 236k aan bankleningen (in vergelijking met € 188k voor 31 december 2019), (ii) € 91k aan schuldschein leningen (in vergelijking met € 100k voor 31 december 2019) en (iii) € 5,180k aan obligaties (in vergelijking met € 5,896k voor 31 december 2019).

13.1 Overzicht

13.1.1 Bankleningen

De leningen en kredietfaciliteiten toegekend aan de VGP Groep zijn gedemineerd in € en kunnen als volgt samengevat worden (alle onderstaande cijfers zijn exclusief geactiveerde financieringskosten):

30.06.2020 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Swedbank AS - Letland	22.000	31-Aug-21	21.000	1.333	19.667	-
KBC Bank NV	75.000	31-Dec-22	-	-	-	-
Belfius Bank NV	50.000	31-Dec-22	-	-	-	-
JP Morgan AG	25.000	8-Nov-22	-	-	-	-
Totaal bankleningen	172.000		21.000	1.333	19.667	-

31.12.2019 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Swedbank AS - Latvia	22.000	31-Aug-21	21.667	1.333	20.334	-
KBC Bank NV	75.000	31-Dec-22	-	-	-	-
Belfius Bank NV	50.000	31-Dec-22	-	-	-	-
JP Morgan AG	25.000	8-Nov-22	-	-	-	-
Totaal bankleningen	172.000		21.667	1.333	20.334	-

13.1.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en vlottende leningen waarbij de variabele rentevoeten een nominaal bedrag van € 21,5 vertegenwoordigen die niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 2,73 procent per jaar. De leningen hebben een looptijd van 3,5,7 en 8 jaar.

30.06.2020 In duizend €	Geleend bedrag	Vervaldag lening	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein loans	33.500	Oct-22 to Oct-27	33,500	-	7,500	26,000

31.12.2019 In duizend €	Geleend bedrag	Vervaldag lening	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein loans	33.500	Oct-22 to Oct-27	33.500	-	-	33.500

13.1.3 Obligatieleningen

Per 30 juni 2020, VGP heeft VGP volgende vijf uitstaande obligatieleningen:

- Vastrentende obligaties ter waarde van € 150 miljoen met vervaldag op 2 april 2023 met een coupon van 2,75% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002677582 - Common Code: 208152149). ("apr-23 Obligatie");
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 225 miljoen met vervaldag op 21 september 2023 met een coupon van 3,90% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002258276 - Common Code: 148397694). ("sep-23 Obligatie")
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 juli 2024 met een coupon van 3,25% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002287564 - Common Code: 163738783). ("jul-24 Obligatie")
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 80 miljoen met vervaldag op 30 maart 2025 met een coupon van 3,35% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE6294349194 - Common Code: 159049558). ("mar-25 Obligatie")
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 190 miljoen met vervaldag op 19 maart 2026 met een coupon van 3,50% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002611896 - Common Code: 187793777). ("mar-26 Obligatie")

13.2 Belangrijke voorwaarden en covenanten

Zie jaar rapport 2019 - *Toelichting 17.2 Belangrijke voorwaarden en covenanten* voor verdere informatie.

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

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

In duizend €	30.06.2020	31.12.2019
Immateriële activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	447.991	169.655
Andere materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	2	-
Handels- en andere vorderingen	5.316	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.723	-
Groepen activa aangehouden voor verkoop	457.032	169.655
Langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	(704)	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(27.019)	(10.475)
Kortlopende financiële schulden	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(19.256)	-
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(46.979)	(10.475)
TOTAAL NETTO ACTIEF	410.053	159.180

Elke joint venture beschikt over een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de volgende inkomsten genererende activa van de Groep: (i) voor de Eerste Joint Venture: de activa gelegen in de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije en de Slowaakse Republiek; en (ii) voor de Tweede Joint Venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, de Benelux, Portugal, Roemenië en Spanje. De ontwikkelingspijplijn die in het kader van een eventuele toekomstige overnametransactie tussen de joint ventures en VGP zal worden overgedragen, wordt op eigen risico van VGP ontwikkeld en vervolgens door de joint ventures verworven en betaald op basis van vooraf overeengekomen parameters voor voltooiing en lease.

Per 30 juni 2020, werden de activa van de respectieve projectvennootschappen die bestemd zijn aan de joint venture te worden overgedragen in de tweede helft van 2020 derhalve geherclassificeerd als een groepen activa aangehouden voor verkoop.

De vastgoedbeleggingen stemmen overeen met de reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP in opdracht van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 worden ontwikkeld. Dit saldo is inclusief € 149,8 miljoen aan rentedragende ontwikkelings- en bouwleningen (2019: € 114,9 miljoen) die door VGP aan deze joint ventures zijn verstrekt ter financiering van de ontwikkelingspijplijn van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2. (Zie ook toelichting 7.3)

15 Kasstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

In duizend €	30.06.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen	240.061	476.345
Handels- en andere vorderingen	6.027	6.011
Geldmiddelen en kasequivalenten	12.950	20.425
Langlopende financiële schulden	-	-
Aandeelhoudersleningen	(115.713)	(337.305)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(1.155)	(3.431)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(9.501)	(23.452)
Handels- en andere kortlopende schulden	(18.897)	(23.153)
Totaal netto activa verkocht	113.772	115.440
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	141.298	34.891
Niet-controlerend belang behouden door VGP	-	(3.020)
Bijkomende verkoopprijs te betalen bij oplevering van gebouwen	(88.191)	-
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	57.710	285.777
Inbreng eigen vermogen ¹	(128.357)	(73.655)
Verkregen koopsom	96.232	359.433
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(12.950)	(20.425)
Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	83.282	339.008

In juni 2020, hebben VGP en Allianz hun strategische samenwerking uitgebreid door een overeenkomst te sluiten met betrekking tot een nieuwe 50:50 joint venture voor de ontwikkeling van VGP Park München. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures die zich concentreren op de verwerving van door VGP reeds ontwikkelde prime assets, zal deze nieuwe joint venture zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van VGP Park München. Eenmaal volledig ontwikkeld zal het park bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee vrijstaande parkeergebouwen en een kantoorgebouw. De ontwikkeling van dit project is gestart en zal enkele jaren in beslag nemen.

De initiële netto-inkomsten bedroegen € 83,3 miljoen en een bijkomende vergoeding ten bedrage van € 88,2 miljoen welke zal worden afgelost door Allianz Real Estate op verschillende termijnen op basis van de opleveringsdata van de respectievelijke gebouwen. Op moment van oplevering, zal de te betalen balans onderworpen worden aan minimale aanpassingen die voortvloeien uit de effectief gerealiseerde ontwikkelingsopbrengsten van elk respectievelijk project.

¹ Per 30 juni 2020 komt het saldo overeen met het door VGP aangehouden aandelenbelang in de VGP Park-München-transactie.

16 Beheer van het kapitaal

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

Per 30 juni 2020 was schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>In thousands of €</i>	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Langlopende financiële schulden	767.685	767.673	564.899
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	50
Kortlopende financiële schulden	14.403	12.673	26.353
Financiële schulden geclassificeerd onder verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-
Totale financiële schulden	782.088	780.341	591.302
Geldmiddelen en kasequivalenten	(92.541)	(176.148)	(84.088)
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	(3.723)	-	-
Totale netto financiële schuld (A)	685.824	604.198	507.214
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	1.956.822	1.624.363	1.281.215
Schuldgraad (A)/(B)	35,0%	37,2%	39,6%

17 Reële waarde

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

Afkortingen gebruikt volgens IFRS 9 zijn:

GK Financiële activa en financiële verplichtingen aangehouden tegen geamortiseerde kostprijs

RWvR Financiële activa en verplichtingen tegen reële waarde via het resultaat

30 juni 2020 <i>In duizend €</i>	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
Andere langlopende vorderingen	GK	219.569	219.569	Niveau 2
Handelsvorderingen	GK	6.598	6.598	Niveau 2
Andere vorderingen	GK	23.481	23.481	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	RWvR	-	-	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	GK	96.258	96.258	Niveau 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		(9.017)	(9.017)	
Totaal		336.889	336.889	
Verplichtingen				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	54.177	54.177	Niveau 2
Obligatieleningen	GK	714.820	727.229	Niveau 1
Handelsschulden	GK	45.778	45.778	Niveau 2
Andere schulden	GK	37.481	37.481	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	RWvR	(19.365)	(19.365)	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		-	-	
Totaal		832.891	845.300	

31 december 2019 In duizend €	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
Andere langlopende vorderingen	GK	63.570	63.570	Niveau 2
Handelsvorderingen	GK	6.169	6.169	Niveau 2
Andere vorderingen	GK	2.395	2.395	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	RWvR	-	-	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	GK	174.435	174.435	Niveau 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-	-	
Totaal		246.569	246.569	
Verplichtingen				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	54.878	54.878	Niveau 2
Obligatieleningen	GK	714.104	744.301	Niveau 1
Handelsschulden	GK	56.335	56.335	Niveau 2
Andere schulden	GK	42.951	42.951	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	RWvR	-	-	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		-	-	
Totaal		868.268	898.465	

18 Personeel

Lange termijn incentive plan voor het VGP-team

In de eerste jaarhelft van 2020, werden er 474 836 eenheden toegewezen aan het VGP team. For the first half year 2020 there were 474,836 Units allocated to the VGP team. Bijgevolg, is het cumulatief aantal toegewezen eenheden op 30 juni 2020 gelijk aan 549 168 eenheden. Deze eenheden vertegenwoordigen een groei van de intrinsieke waarde van € 6,0 miljoen die volledig voorzien werden in de financiële cijfers van 30 juni 2020.

VGP Misv incentiveregeling

In de eerste jaarhelft van 2020, werd het VGP Misv incentive plan stopgezet. Dit resulteert in een uitstaande schuld ten aanzien van bepaalde leden van het management ten belope van € 4,6 miljoen euro.

Dit bedrag zal betaald worden na afloop van hun respectievelijke blokkeringsperiode, waarvan het leeuwenaandeel (€ 4,3 miljoen) vergoed zal worden binnen de eerst volgende 12 maanden. (Zie ook het jaar rapport 2019 – *Remuneratieverslag* voor verdere details)

19 Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

<i>(in duizend €)</i>	30.06.2020	31.12.2019
Voorwaardelijke verplichtingen	4,654	55,537
Toezeggingen tot aankoop van terreinen	98,456	84,442
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	208,410	218,963

Voorwaardelijke verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op bankgaranties die gekoppeld zijn aan grondpercelen en uitbouw van infrastructuur op bouwgrond.

De toezeggingen tot aankoop van land hebben betrekking op contracten voor de toekomstige aankoop van 1 966 000 m² grond, waarvoor in totaal 4,3 miljoen voorschotten gestort werden (2019: 1 797 000 m² waarvoor er € 3,7 miljoen voorschotten gestort werden). De aanbataling van € 4,3 miljoen op de terreinen is geclassificeerd als vastgoedbeleggingen gezien de immaterialiteit van de betreffende bedragen (dezelfde classificatiebehandeling gold voor 2019).

De contractuele bouwverplichtingen hebben betrekking op gebouwen in aanbouw.

20 Verbonden partijen

Bij de stopzetting van het VGP Misv incentive plan en in anticipatie om VGP Misv Comm. VA om te zetten in een 100% dochteronderneming van VGP, werd er een lening van € 10,7 miljoen toegekend aan VGP Misv Comm. VA. Deze lening werd gebruikt om alle openstaande schulden binnen de vennootschap af te lossen. In de tweede helft van 2020, zal VGP Misv Comm VA omgezet worden in een naamloze vennootschap. VGP Misv Comm. VA houdt 929 153 aandelen in VGP NV.

Er hebben zich geen andere transacties met verbonden partijen voorgedaan die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de financiële positie of resultaten van de Groep.

21 Gebeurtenissen na balansdatum

Hoewel de impact van de coronaviruspandemie op onze operationele activiteiten tot nu toe beperkt is gebleven, blijven de evoluerende situatie en het potentiële risico op een tweede golf van een Covid-19-pandemie een hoge mate van onzekerheid creëren. Zie ook het voorste deel van dit persbericht en de toelichting in het activiteitenoverzicht voor verdere opmerkingen over de wijze waarop de activiteiten en resultaten op korte termijn door Covid-19 kunnen worden beïnvloed.

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

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

1 WINST- EN VERLIESREKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

In diuidend €	30.06.2020			30.06.2019		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto huuropbrengsten	4.650	24.905	29.555	7.354	19.253	26.607
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(577)	(2.095)	(2.672)	(922)	(1.499)	(2.421)
Netto huurresultaat	4.073	22.811	26.884	6.432	17.754	24.186
Joint venture management fee inkomsten	6.134	-	6.134	4.943	-	4.943
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	204.619	7.079	211.698	65.296	28.879	94.175
Administratieve kosten	(15.516)	(450)	(15.966)	(9.853)	(468)	(10.321)
Operationele winst / (verlies)	199.310	29.440	228.750	66.818	46.165	112.983
Netto financieel resultaat	(8.165)	(8.069)	(16.234)	(7.138)	(9.464)	(16.602)
Belastingen	(12.770)	(2.806)	(15.576)	(13.949)	(7.400)	(21.349)
Winst van het boekjaar	178.375	18.565	196.940	45.731	29.301	75.032

2 BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

Onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde balans van de Groep in de joint ventures VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1%) in de Duitse activabedrijven van VGP European Logistics joint ventures is opgenomen in de 50% joint venture cijfers (aandeel VGP).

In duizend €	30.06.2020			31.12.2019		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Vastgoedbeleggingen	595,920	1,123,115	1,719,035	792,945	934,008	1,726,953
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	447,991	-	447,991	169,655	-	169,655
Totaal vastgoedbeleggingen	1,043,911	1,123,115	2,167,026	962,600	934,008	1,896,608
Andere activa	227,049	(958)	226,091	69,599	474	70,073
Totaal vaste activa	1,270,960	1,122,158	2,393,118	1,032,199	934,482	1,966,681
Handels- en andere vorderingen	50,122	13,454	63,576	28,770	8,222	36,992
Geldmiddelen en kasequivalenten	92,541	65,265	157,806	176,148	28,802	204,950
Groepen activa aangehouden voor verkoop	9,041	-	9,041	-	-	-
Totaal vlottende activa	151,704	78,719	230,423	204,918	37,024	241,942
Totaal activa	1,422,664	1,200,877	2,623,541	1,237,117	971,506	2,208,623
Langlopende financiële schulden	767,685	559,938	1,327,623	767,673	487,099	1,254,772
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	3,469	3,469	-	2,689	2,689
Andere langlopende verplichtingen	4,260	4,977	9,237	12,789	4,548	17,337
Uitgestelde belastingverplichtingen	19,021	64,026	83,047	31,647	63,470	95,117
Totaal langlopende verplichtingen	790,966	632,409	1,423,375	812,109	557,806	1,369,915
		0	0			0
Kortlopende financiële schulden	14,403	11,280	25,683	12,673	11,034	23,707
Handels- en andere kortlopende schulden	69,657	23,031	92,688	89,325	15,421	104,746
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	46,979	-	46,979	10,475	-	10,475
Totaal kortlopende verplichtingen	131,039	34,312	165,351	112,473	26,455	138,928
Totaal verplichtingen	922,005	666,720	1,588,725	924,582	584,260	1,508,842
Netto activa	500,659	534,156	1,034,815	312,535	387,246	699,781

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2020

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2020, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van het volledig perioderesultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 21.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de verkorte geconsolideerde balans bedragen 1 956 822 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 196 940 (000) EUR.

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

Reikwijdte van de beoordeling

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

Conclusie

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

Antwerpen, 21 augustus 2020

De commissaris**Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

LEXICON

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend door de verhuurde oppervlakte (in m²) te delen door het totaal van verhuurbare oppervlaktes (in m²) inclusief de niet-verhuurde gedeelte (in m²).

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst

Contractuele huurprijzen/ huurgelden

De brutohuurprijzen zoals contractueel voorzien in de huurovereenkomsten op de .datum van afsluiting

Derivaten

Als kredietnemer wenst VGP zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rentevoeten. Dit renterisico kan deels worden ingedekt door het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (zoals interest rate swap contracten).

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.

Equivalent rendement (reëel en nominaal)

Is een gewogen gemiddelde van het nettoaanvangsrendement en omkeerderendement en vertegenwoordigt het rendement dat een onroerend goed zal opleveren op basis van de timing van de ontvangen inkomsten. Het werkelijke equivalente rendement gaat ervan uit dat de huren elk kwartaal op voorhand worden ontvangen. Het nominale equivalent gaat ervan uit dat de huren jaarlijks achteraf worden ontvangen.

'Exit' kapitalisatievoet

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

Facility Management

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

Geassocieerde ondernemingen

Betekent alle dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l. waarin de Vennootschap rechtstreeks een participatie van 5,1% aanhoudt, VGP MISV Comm. VA waarin de Vennootschap een deelneming heeft van 82,6%.

Gedisconteerde kasstroom ('Discounted cash flow')

Dit is een waarderingsmethode 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.

Geschatte huurwaarde (GHW)

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

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten

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

Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet

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

IAS/IFRS

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

VGP European Logistics of VGP European Logistics joint venture

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

Investeringswaarde

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

IRS (Interest Rate Swap)

Een IRS is een renteswap waarbij de partijen rentebetalingen gedurende een bepaalde looptijd tegen elkaar inruilen. VGP gebruikt interest rate swaps om vlottende intrestbetalingen om te zetten in vaste intrestbetalingen, om zich in te dekken tegen een stijging van de rentevoeten

Joint ventures

Betekent VGP European Logistics en VGP European Logistics 2.

Netto-actiefwaarde

Betekent de waarde van de activa van de joint venture verminderd met de waarde van diens schulden.

Netto financiële schulden

Totaal van de financiële schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten.

Project Management

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

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 reële waarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

Schuldgraad

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

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten.

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering of taxatie van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

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

Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De ondertekenende personen verklaren dat, voor zover hen bekend:

- (i) de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten van VGP NV en haar dochterondernemingen per of 30 juni 2020 opgesteld zijn overeenkomstig de International Financial Reporting Standards, en een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen; voor de eerste zes maanden van het boekjaar.
- (ii) Het tussentijdse verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

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

Dirk Stoop
als vaste vertegenwoordiger van
Dirk Stoop BVBA
CFO