



Jaarverslag 2019

Demanding plans?

Challenge accepted!

*Our world needs them
more than ever before*



Inhoud

Verslag over de vennootschap

Pagina 6

Kerncijfers

Pagina 9

**Brief aan de
aandeelhouders**

Pagina 14

Profiel

Pagina 17

Strategie

Pagina 24

VGP in 2019

Activiteitenverslag
van VGP

Algemeen marktoverzicht

Duitse markt

Spaanse markt

Nederlandse markt

Italiaanse markt

Pagina 60

**Verslag
van de Raad
van Bestuur**

Verklaring van
deugdelijk bestuur

Risicofactoren

Samenvatting
van de cijfers
en commentaren

Informatie over
het aandeel

Vooruitzichten 2020

Pagina 100

Raad van Bestuur en Management

Raad van Bestuur

Uitvoerend Management

Verlag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Pagina 101

Portefeuille

Pagina 145

Financieel overzicht

Pagina 189



Verslag over de vennootschap



Kerncijfers

in duizend €

Vastgoedbeleggingen	2019	2018	2017	2016	2015
Eigen portefeuille					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	146.079	288.372	445.958	416.158	548.838
Bezettingsgraad (%)	100,0%	99,2%	100,0%	97,0%	97,3%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	792.944	576.143	627.737	550.262	677.084
Joint Ventures Portefeuille (100%)					—
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	1.764.640	1.333.476	830.905	593.454	—
Bezettingsgraad (%)	99,8%	99,4%	100,0%	100,0%	—
Reële waarde van de vastgoedportefeuille*	1.978.266	1.360.263	877.761	644.900	—

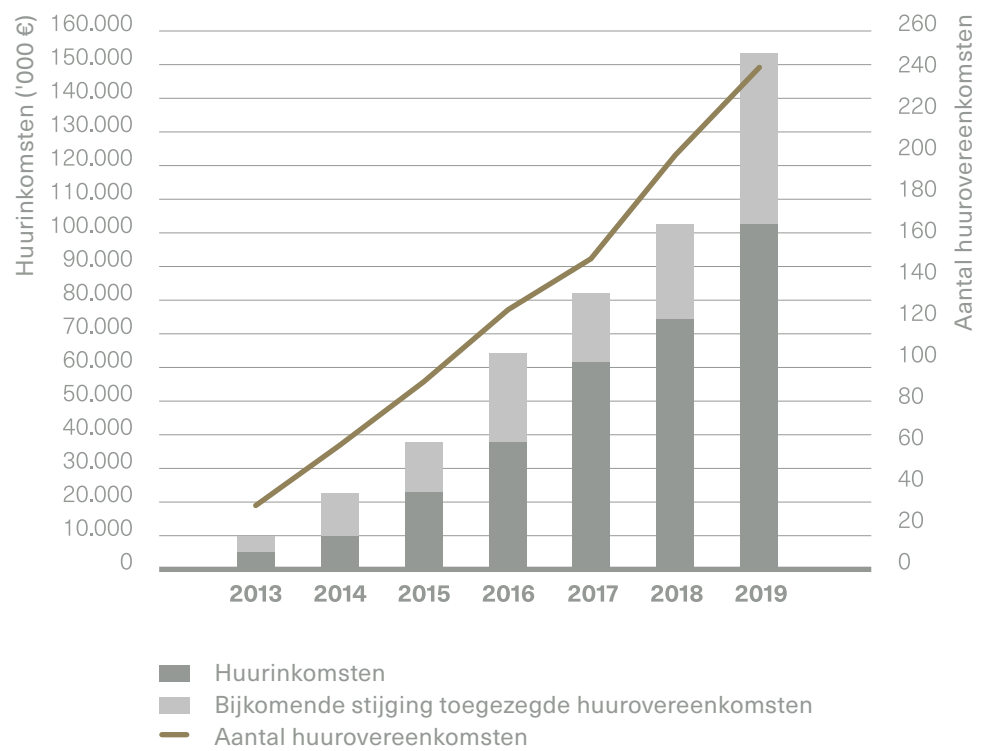
Balans	2019	2018	2017	2016	2015
Eigen vermogen	699.781	543.467	466.230	390.305	361.978
Schuldgraad					
Netto schuld/totaal activa	37,2%	34,6%	42,3%	39,4%	35,7%

Resultatenrekening	2019	2018	2017	2016	2015
Bruto huuropbrengsten	11.653	16.627	17.046	16.806	17.073
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.556)	(1.123)	(1.941)	(2.000)	(1.097)
Netto huuropbrengsten en daarmee verbonden inkomsten	9.097	15.504	15.105	14.806	15.976
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facilitymanagement/projectontwikkeling	10.492	9.965	8.057	3.825	2.547
Netto meer-/ (min)waarden op vastgoedbeleggingen	188.165	98.552	94.628	118.900	103.981
Administratieve kosten	(21.100)	(18.167)	(19.353)	(15.446)	(13.451)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	65.703	45.220	29.229	7.897	191
Bedrijfsresultaat	252.357	151.074	127.666	129.982	109.244
Netto financieel resultaat	(14.238)	(13.970)	(10.466)	(16.906)	(10.154)
Belastingen	(32.506)	(15.998)	(21.205)	(21.790)	(12.529)
Winst van het boekjaar	205.613	121.106	95.995	91.286	86.561

Resultaat per aandeel	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050
Nettoresultaat per aandeel (in €) – Basis	11,06	6,52	5,17	4,91	4,66
Nettoresultaat per aandeel (in €) – Verwaterd	11,06	6,52	5,17	4,91	4,66

* Omvat gebouwen in aanbouw en ontwikkelingsgrond die door VGP wordt of zal worden ontwikkeld namens de Joint Ventures.

Toegezegde huurinkomsten op jaarbasis en aantal huurovereenkomsten (Inclusief joint ventures aan 100%)





Brief aan de aandeelhouders

Beste aandeel- en obligatiehouders van VGP,

Ik schreef eerder in ons persbericht ter gelegenheid van de publicatie van onze jaarresultaten dat “vorig jaar een druk jaar was zoals gewoonlijk”.

Dat was natuurlijk een understatement.

Vorig jaar was een Grand Cru jaar voor ons zoals nog nooit voorheen – een jaar waarin vele dingen samenkwamen, een jaar met grote commerciële successen doorheen de ganse Groep en in de verschillende kantoren (onze gecontracteerde huurinkomsten groeiden met bijna 50 %, onze land bank met bijna 40%), met andere woorden, een jaar dat in normale tijden zo'n goede basis zou zijn voor de toekomst dat ons resultaat in het komende jaar, 2020 eigenlijk niet anders dan goed kon zijn.

Maar – dat was zonder rekening te houden met de komst van het coronavirus COVID-19, dat overheden over de ganse wereld heeft verplicht tot extreme voorzorgsmaatregelen en ik denk dat niemand op vandaag echt kan voorspellen wat de uiteindelijke impact daarvan op de economie zal zijn.

Met een vol orderboek en 80% van onze ontwikkelingen in aanbouw voorverhuurd en goed gefinancierd, zijn we wel goed beschermd tegen deze storm veroorzaakt door de

enorme economische verstoringen en de potentiële wereldwijde economische recessie als gevolg van de uitbraak van het coronavirus COVID-19. Maar we moeten toch afwachten welke impact alle voorzorgsmaatregelen die genomen zijn om de verdere verspreiding van het virus tegen te gaan zullen hebben op onze klanten en leveranciers vooraleer we een klare balans kunnen opmaken.

Als we de actualiteit van vandaag buiten beschouwing laten, kunnen we terugkijken op een jaar waarin de prestaties van VGP de funderingen van de Groep verder versterkt hebben. Met een eerdergenoemde significante groei in onze gecontracteerde huurinkomsten van bijna 50% in combinatie met een groei van onze landbank met bijna 40%.

We hebben de samenwerking met Allianz uitgebreid met de start van een tweede joint venture en we hebben bovenal onze positie op de Duitse markt gevoelig vergroot door de acquisitie en de start van meerdere nieuwe iconische projecten

zoals ons nieuw VGP Park Laatzen, de uitbreiding van ons VGP Park Göttingen en vooral de start en volledige voorverhuur van ons VGP Park München, ons meest prestigieuze project tot heden. De realisatie van deze projecten zijn het resultaat van vele jaren intensieve samenwerking met lokale overheden en klanten.

Naast de groei in onze vastgoedactiviteiten hebben we ook onze organisatie beduidend sterker gemaakt. We zijn nu met bijna 220 mensen actief in dertien landen. Ook met de komst van Jon Watkins, het vroeger hoofd vastgoed voor EME bij Amazon, die nu de rol van COO voor West-Europa heeft overgenomen hebben we onze organisatie gevoelig versterkt met het oog op onze verdere expansie in Europa. Samen met Matthias Sander, als COO voor Oost-Europa werken ze nauw samen met de gespecialiseerde lokale teams aan de verdere uitbouw van onze landbank en professionalisering van onze teams. We hebben ook onze lokale ploegen verder vergroot



en versterkt om onze klanten terzijde te kunnen staan met professionele hulp en op maat gemaakte oplossingen. Ik ben echt blij met het nieuwe talent dat we hebben kunnen aanwerven en, ook al is het nog te vroeg om de volledige impact ervan te zien, de eerste voelbare resultaten zijn erg overtuigend.

Al deze maatregelen zijn gebaseerd op onze lange termijnvisie, waarbij we alleen grond blijven kopen onder voorwaarde dat we rechtszekerheid hebben dat we het kunnen gebruiken voor het voorziene doel. We zijn en blijven ervan overtuigd dat de echte waarde van VGP zit in zijn land bank en de excellente locaties die deze vertegenwoordigen en wij geloven dat deze waarde een constante zal blijven, doorheen elke crisis.

Mijn vader zegt steeds – grond, daar loopt de vijand over, dat kan niemand meenemen.

Over de jaren heen is onze land bank steeds ons strategisch voordeel geweest dat ons het mogelijk gemaakt heeft om aan onze klanten oplossingen te bieden op die plaatsen waar zij willen zijn, nabij grote dichtbevolkte steden waar het aanbod relatief schaars is.

De beste grondstukken ontwikkelen vraagt meer en meer tijd en inspanning en wanneer de gelegenheid zich voor doet is moeilijk te voorspellen. Daarom is het uitermate belangrijk dat we steeds een grote kapitaalbuffer ter beschikking houden. Enkel zo, mits genoeg reserves kunnen we snel en verstandig inspelen op opportuniteiten voor grondaankopen in een markt waar schaarste heerst.

Ondanks de huidige onzekerheden op de markt moet VGP constant klaar staan om in te spelen op nieuwe

investeringsopportuniteiten en loyaal blijven aan onze elementaire investeringsprincipes, die gebaseerd zijn op een lange-termijn visie, door de economische cycli heen. Enkel zo kunnen we op lange termijn de verdere organische groei van VGP veiligstellen. Mede ook dankzij de huidige grote pijplijn van voor-verhuurde projecten die in aanbouw zijn ben ik optimistisch over onze toekomst.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

2019 was het jaar waarin een moedige teenager, Greta Thurnberg de aandacht van de ganse wereld opwekte met de zin: “we kunnen niet blijven voortdoen op deze wereld alsof er geen toekomst meer is, want na vandaag komt morgen”, een zin die een ganse beweging van vooral jonge mensen op de been bracht en een groeiend besef en engagement veroorzaakte bij de politieke elite, overheden en instanties om de impact van de mensheid op de klimaatsverandering te verbeteren. Er is een algemeen besef ontstaan dat de klimaatsverandering grote problemen met zich meebrengt en dat er een fundamentele mentaliteitsverandering noodzakelijk is. Ons adagio “de toekomst van morgen bouwen wij vandaag” verplicht ons ertoe onze toekomstige generaties hierin te ondersteunen en we zijn ervan overtuigd dat VGP een belangrijke bijdrage kan leveren in relatie tot duurzaamheid en klimaatsverandering.



Als deel van een bredere strategie om duurzame oplossingen te bieden voor onszelf en onze klanten heeft VGP eerst en vooral beslist om alle gebouwen die vanaf 2020 worden opgeleverd te bouwen en te certifiëren onder de duurzaamheidsnorm BREEAM "Very Good". Daarnaast willen we hernieuwbare groene energieoplossingen aanbieden aan onze klanten als deel van onze diensten in zo veel mogelijk van onze parken, te starten met de uitbouw van zonnepanelen op onze daken.

Voor dit doel hebben we een nieuwe merknaam en afdeling opgericht: "VGP renewable energy". De eerste grotere installaties zijn nu in aanbouw en zullen operationeel zijn einde dit jaar.

Deze engagementen zijn deel van onze inspanningen om maatschappelijk verantwoord te ondernemen alsook deel van ons engagement om onze klanten en de gemeenschappen waarmee we samenwerken te helpen hun CO₂ voetafdruk te verkleinen. Sommige mensen vinden maatschappelijk ondernemen synoniem van filantropie. Ook al zijn we toegewijd aan filantropie (we staan op het punt om € 3 miljoen ter beschikking te stellen aan onze VGP-stichting, waarvan ik vorig jaar in mijn brief de lancering aankondigde), is maatschappelijk verantwoord ondernemen veel meer dan dat, en maakt volwaardig deel uit van het DNA van VGP en ik kijk er erg naar uit dit op een verantwoorde manier verder te stimuleren in onze groep in de toekomst.

Dividend

Ondanks de moeilijke en onzekere marktsituatie als gevolg van de COVID 19 epidemie wil de raad van bestuur aan de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering een dividend van € 60,4 miljoen voorstellen, wat het equivalent is van een uitbetaling van 29% van de winst, een jaar op jaar verhoging van 48 % maar onder de uitbetalingsratio van 34% van de winst van vorig jaar.

Tot slot wil ik graag benadrukken dat we er ons wel van bewust zijn dat we het vertrouwen van onze aandeelhouders, medewerkers, klanten en de gemeenschap die we elke dag dienen steeds opnieuw moeten verdienen.

Ik wil ook opnieuw mijn medewerkers bij VGP bedanken voor hun uitzonderlijke inzet, toewijding en enthousiasme en hun families voor al de ondersteuning en begrip die ze elke dag tonen.

Vandaag, in het licht van de COVID 19 epidemie, hebben we als prioriteit de gezondheid en het welzijn van onze medewerkers, familie en partners en wij hebben alle mogelijke voorzorgsmaatregelen getroffen om gezondheidsrisico's te minimaliseren in al onze operaties in Europe, hopen dat we zo onze bijdrage kunnen doen om van deze epidemie snel verlost te zijn.

Ik wens iedereen een goede gezondheid en ik ben optimist over de toekomst.
Hopelijk tot binnenkort,

*welgenegen,
Jan Van Geet*







Profiel

VGP profiel

VGP (www.vgpparks.eu) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand logistiek vastgoed en bijbehorende kantoren voor eigen rekening en voor rekening van zijn Joint Ventures, die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende huurovereenkomsten. VGP beschikt over een inhouse team dat alle activiteiten van het volledig geïntegreerde businessmodel beheert: gaande van de identificatie en de aankoop van grond tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de overeenkomsten met potentiële klanten en na voltooiing het activa- en vastgoedbeheer van de vastgoedportefeuille

VGP focust op toplocaties in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot transportinfrastructuur.

VGP wordt genoteerd op Euro-next Brussel en op de Main Market van de Praagse beurs.

VGP bezit een vastgoedportefeuille (in volledige eigendom) van € 792,9 miljoen per 31 december 2019 die een totale verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigt van meer dan 146.000 m² (7 gebouwen) (€ 94,1 miljoen), 23 gebouwen in aanbouw die 512.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 338,2 miljoen) en een resterende ontwikkelingsgrondbank voor een bedrag van € 360,6 miljoen.

De Joint Ventures bezitten een vastgoedportefeuille van € 1.978,3 miljoen per 31 december 2019 die een totale verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van meer dan 1.765.000 m² (92 gebouwen) (€ 1.817,3 miljoen), 12 gebouwen die worden ontwikkeld door VGP en die 194.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 131,0 miljoen) en een resterende ontwikkelingsgrondbank voor een bedrag van € 30,0 miljoen.

Op 31 december 2019 heeft VGP een resterende ontwikkelingsgrondbank in volle eigendom van 4.111.000 m². Dankzij deze grondbank kan VGP, naast de huidige afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw (658.000 m²) nog eens 1.897.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen, waarvan 781.000 m² in Duitsland, 151.000 m² in de Tsjechische Republiek, 173.000 m² in Spanje, 144.000 m² in Nederland, 258.000 m² in Slowakije, 229.000 m² in Roemenië en 119.000 m² in Hongarije. Daarnaast had VGP aan het einde van het jaar nog voor ongeveer 1.797.000 m² nieuwe terreinen onder optie, goed voor de ontwikkeling van circa 751.000 m² aan nieuwe projecten. VGP verwacht dat deze resterende terreinen zullen worden aangekocht tijdens de volgende 18–24 maanden, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

De Joint Ventures, nl. VGP European Logistics en VGP European Logistics 2, hebben op 31 december 2019 een resterende ontwikkelingsgrondbank in volle eigendom van 303.000 m². Dankzij deze grondbank kunnen de Joint Ventures, naast de huidige reeds opgeleverde projecten en projecten in aanbouw (1.958.000 m²) nog eens 136.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen.





Strategie

VGP is een zuiver op logistiek vastgoed gerichte pan-Europese groep, gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten en is actief in Duitsland, Spanje, Italië, Nederland, Oostenrijk, Portugal, de Tsjechische Republiek, bepaalde andere Centraal-Europese landen en de Baltische staten.

De Groep focust op (i) strategisch gelegen terreinen die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang, om een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank op te bouwen op toplocaties; (ii) de optimalisering van de operationele prestaties van de portefeuille en de activiteiten van onze huurders via specifieke teams die diensten aanbieden voor ontwikkelingsactiviteiten en activa- en vastgoedbeheer; en (iii) het verder laten groeien van de 50:50 joint ventures met Allianz Real Estate (zie hieronder).

Dankzij deze elementen zou de Groep in staat moeten zijn om haar aandeelhouders een aantrekkelijk rendement te bieden door na verloop van tijd een progressieve toename van de dividenden en de nettovermogenswaarde te verwezenlijken.

Strategisch partnerschap met Allianz

Ter ondersteuning van zijn groei op middellange termijn heeft VGP twee 50/50 joint ventures afgesloten met de bekende Allianz SE Groep, een van de meest toonaangevende verzekeringsgroepen ter wereld. Dankzij deze Joint Ventures kan VGP zijn initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk hergebruiken wanneer voltooid projecten worden aangekocht door de Joint Ventures en kunnen deze gelden worden herbelegd in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank. Aldus kan VGP zich concentreren op zijn kern ontwikkelingsactiviteiten.

Eerste Joint Venture

De Eerste Joint Venture werd opgericht in mei 2016 met als doelstelling een platform van nieuwe, grade A logistieke en industriële eigendommen van topkwaliteit op te bouwen, met een belangrijke focus op uitbreiding in sleutelmarkten in Duitsland en in COE-markten met hoge groei (van Hongarije, de Tsjechische Republiek en de Slowaakse Republiek) teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Eerste Joint Venture streeft ernaar de omvang van haar portefeuille (nl. de bruto activawaarde van de verworven inkomsten genererende activa) tegen uiterlijk mei 2021 te doen toenemen tot ongeveer € 1,7 miljard via de inbreng in de Eerste Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. De strategie van de Eerste Joint Venture zal dan ook voornamelijk een houdstrategie zijn

De Eerste Joint Venture beschikt over een exclusief voorkeurecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa

gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije.

Eind november 2019 heeft VGP de voltooiing van een zesde en voorlopig laatste closing aangekondigd waarbij de Eerste Joint Venture 13 logistieke gebouwen van VGP heeft aangekocht, bestaande uit 7 gebouwen in 3 nieuwe VGP parken en nog eens 6 nieuw voltooid gebouwen (in parken die eerder aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen), voor een totale transactiewaarde van € 232 miljoen (met inbegrip van sommige toekomstige ontwikkelingspijplijnen) en resulterend in contante netto opbrengsten van € 122,5 miljoen. Na deze zesde closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 82 afgewerkte gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.587.000 m² vertegenwoordigen.

De ontwikkelingspijplijn en de toekomstige ontwikkeling van andere nieuwe projecten in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije zullen verder ontwikkeld worden op eigen risico van VGP om vervolgens door de Eerste Joint Venture te worden aangekocht als het voorkeurecht wordt uitgeoefend onder voorbehoud van de vooraf overeengekomen voltooiing en huurparameters. Als de Eerste Joint Venture een gebouw aankoopt, zal dit steeds plaatsvinden op basis van de geldende marktprijzen op het ogenblik van die aankoop. Er bestaan geen strategische verschillen tussen de ontwikkeling door VGP voor de Eerste Joint Venture en de ontwikkeling door VGP voor zijn eigen dochtervennootschappen. VGP draagt 100% van het ontwikkelingsrisico van de Eerste Joint Venture.

Tweede Joint Venture

Op 1 juli 2019 heeft VGP aangekondigd dat ze een tweede 50:50 joint venture met Allianz heeft afgesloten. De Tweede Joint Venture richt zich uitsluitend op de belangrijkste, top logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje, met als doelstelling om stabiele inkomsten-gedreven rendementen te leveren met potentiële kapitaalherwaardering. De Tweede Joint Venture streeft ernaar om, uiterlijk tegen juli 2024, de omvang van zijn portefeuille te doen toenemen tot ongeveer € 1,7 miljard via de inbreng in de Tweede Joint Venture van nieuwe of recent gebouwde logistieke ontwikkelingen die door VGP zijn uitgevoerd. De strategie van de Tweede Joint Venture is eveneens voornamelijk een houdstrategie.

De Tweede Joint Venture beschikt over een exclusief voorkeurecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa gelegen in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje.

Op 31 juli 2019 heeft de toen nieuw opgerichte Tweede Joint Venture ("VGP European Logistics 2 S.à r.l.") zijn eerste en voorlopig enige closing voltooid met de aankoop van de eerste 3 bedrijfsparken van VGP, waaronder 8 top logistieke gebouwen, voor een initiële transactiewaarde van €175 miljoen, wat resulteerde in netto-opbrengsten in contanten van € 91,1 miljoen.

De ontwikkelingspijplijn en de toekomstige ontwikkeling van andere nieuwe projecten in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje zullen verder ontwikkeld worden op eigen risico van VGP om vervolgens door de Tweede Joint Venture te worden aangekocht als het voorkeurecht wordt uitgeoefend onder voorbehoud van

* De totale transactiewaarde bestaat uit de aankoopprijs voor de afgewerkte inkomsten genererende gebouwen en de netto boekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen als onderdeel van een closing maar waar de Joint Venture nog niet voor heeft betaald.

de vooraf overeengekomen voltooiing en huurparameters. Als de Tweede Joint Venture een gebouw aankoopt, zal deze aankoop steeds plaatsvinden op basis van de geldende marktprijzen op het ogenblik van dergelijke aankoop. Er bestaan geen strategische verschillen tussen de ontwikkeling door VGP voor de Tweede Joint Venture en de ontwikkeling door VGP voor zijn eigen dochtervennootschappen. VGP draagt 100% van het ontwikkelingsrisico van de Tweede Joint Venture.



Invoering van de hernieuwbare energie-strategie

VGP tracht zijn gebouwen voortdurend te optimaliseren in lijn met de vraag van de markt en de laatste technische ontwikkelingen. Dit betekent dat energie-efficiëntie en duurzaamheid deel uitmaken van de topprioriteiten van de Groep.

Daarom is een hoogwaardige en duurzame bouwnorm opgenomen in het bouwprotocol van de Groep, die tevens van toepassing is op de Joint Ventures. De huidige bouwnorm is bedoeld om nieuwe panden te ontwikkelen op basis van ten minste een BREEAM "Very Good" (drie sterren) of een gelijkwaardig beoordelingsniveau van de bouwnorm, waarbij de daadwerkelijke certificering van de bouwnorm na de constructie slechts wordt verkregen indien de huurder dit vereist. Echter vanaf januari 2020 zullen alle gebouwen onderworpen zijn aan een formele certificeringsprocedure waarbij alle nieuwe gebouwen een officiële BREEAM "Very Good" of gelijkwaardige certificering zullen verkrijgen. Dit bijgewerkte beleid benadrukt het toegenomen engagement van VGP op het vlak van duurzaamheid en draagt bij tot de uitbreiding van het aandeel van duurzaam

gecertificeerde gebouwen in de portefeuille van VGP.

Tot december 2019 heeft VGP de ontwikkeling van 165.000 m² zonnepanelen op daken mogelijk gemaakt, met een opwekkingscapaciteit van 16,500 kWp.

De Groep is van plan haar strategie te veranderen van een "enabler" naar een rechtstreekse investeerder in hernieuwbare energie en zal haar rechtstreekse investeringen in hernieuwbare energie daarom vanaf 2020 opvoeren. De fotovoltaïsche panelen waarin VGP in het VGP Park München zal investeren, vertegenwoordigen op zich al 12.500 kWp. (Voor meer informatie verwijzen we naar het Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.)

Ontwikkelingsactiviteiten

Greenfield ontwikkelingen zijn de kernactiviteit van de VGP Groep. Ontwikkelingen worden voornamelijk ondernomen voor eigen rekening van de Groep en in mindere mate voor de Joint Ventures.

De Groep streeft een groeistrategie na in termen van ontwikkeling van een strategische grondbank die geschikt is voor de ontwikkeling van sleutel-op-de-deur en verhuurklare logistieke projecten. De percelen zijn bestemd voor logistieke activiteiten. Het management van VGP is ervan overtuigd dat de toplicking van de gronden en de hoge kwaliteitsnormen van zijn vastgoedprojecten bijdragen tot de portefeuillewaarde op lange termijn.

De Groep focust op de sector van logistieke en licht industriële projecten die gelegen zijn in continentaal Europa. De Groep is actief in 12 landen en heeft de bedoeling om in de nabije toekomst uit te breiden naar andere Europese markten.

Kwaliteitsprojecten worden steeds ontwikkeld op basis van de VGP-bouwnormen, met aanpassingen om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de toekomstige huurders, maar waarbij altijd een polyvalent gebruik en de

toekomstige her-verhuurbaarheid gegarandeerd blijft.

In de aanvangsfase van de ontwikkeling worden sommige projecten ontwikkeld op eigen risico van de Groep (dus zonder dat deze al op voorhand zijn verhuurd).

De gebouwen voldoen aan de recentste moderne kwaliteitseisen en worden krachtens langlopende huurovereenkomsten verhuurd aan huurders die actief zijn in de logistieke sector, met activiteiten zoals opslag, assemblage, herverpakking en eindverwerking van goederen alvorens zij naar de industriële klanten of de detailhandelaars gaan. De terreinen zijn gelegen in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur.

De Groep vertrouwt op de in-house competenties van haar team om haar volledig geïntegreerde businessmodel uit te voeren, dat bestaat uit de identificatie en de aankoop van de gronden en de ontwikkeling van de infrastructuur, het ontwerpen van de gebouwen, de coördinatie van de architecturale en technische aspecten, de administratie om de vereiste vergunningen te krijgen, de aanbesteding en de coördinatie van de bouwwerkzaamheden, inclusief het beheer van de bouwplaats en na voltooiing het activa- en vastgoedbeheer van de vastgoedportefeuille.

Vaak onderhandelt het team van de Groep met onderaannemers, sluit het er rechtstreeks overeenkomsten mee af en houdt zelf toezicht over de opvolging en coördinatie van de bouwactiviteiten.



Activa- en vastgoedbeheerdiensten

Vastgoedbeheerdiensten worden uitsluitend verstrekt aan de eigen portefeuille van de Groep en aan de portefeuille van de Joint Ventures, waarbij het respectievelijke VGP-vastgoedbeheerbedrijf verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Daarnaast zal de vastgoedbeheerder namens de Groep of de Joint Ventures de relatie met externe leveranciers identificeren, controleren en beheren.

Als onderdeel van hun aangeboden diensten zullen de vastgoedbeheerbedrijven van VGP tevens diensten van projectbeheer uitvoeren. Deze diensten hebben voornamelijk betrekking op verbeteringen of andere verbouwingswerken aan bestaande gebouwen op vraag van de eigenaar van de gebouwen. Deze diensten omvatten het hele spectrum van projectbeheer (toezicht en coördinatie van de aannemers voor het ontwerp, de adviesverlening over het verkrijgen van bouwvergunning, de adviesverlening over de bouwwerkzaamheden en aanbestedingen die daarmee verband houden).

In het kader van zijn vastgoedbeheerdiensten zal VGP tevens verhuurdiensten aanbieden. De commerciële afdeling is verantwoordelijk voor alle aspecten van de uitvoering en handhaving van de huurovereenkomsten en voor de huurovereenkomsten, alsook deze afgesloten voor rekening van portefeuille van de Joint Ventures, en voor de dagelijkse samenwerking met de huurders.

De activabeheerdiensten omvatten het verstrekken van advies en aanbevelingen aan de vennootschappen van de Joint Ventures inzake het activabeheer en de strategie, waardoor de waarde van de activa van de joint venture geoptimaliseerd wordt. Verder advies en aanbevelingen zullen worden gegeven door de vastgoedbeheerder met betrekking tot de gepaste mix van huurders, de uitvoering van een huurstrategie waarbij de kasstromen beantwoorden aan de portefeuillebehoeften en het beheer van zowel kapitaal- als bedrijfsuitgaven.

Facility- management- diensten

Diensten voor facilitymanagement worden in de Tsjechische Republiek en Duitsland uitgevoerd door specifieke teams die zich richten op het beheer van de juiste en ongestoorde exploitatie van de gebouwen en het uitvoeren van de nodige activiteiten, zoals onderhoudsdiensten, diensten voor afvalbeheer, onderhoud van de tuinen enz.

In andere landen waar er geen facilitymanagement-team is, zal de Groep een beroep doen op externe facilitymanagement-bedrijven om deze activiteiten uit te voeren.



Belangrijkste principes van de investeringsstrategie van VGP

Strategisch gelegen terreinen

Focus op bedrijvenparken met het oog op het verwezenlijken van schaalvoordelen

Kwalitatief hoogstaand gestandaardiseerd en duurzaam logistiek vastgoed

In-house competenties die een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel mogelijk maken

Primaire focus op ontwikkelingsactiviteiten en activa- en vastgoedbeheeractiviteiten





VGP in 2019

2019 was opnieuw een recordjaar op het vlak van groei voor VGP. De sterke groei werd vastgesteld in alle markten waar de Groep actief is, met Duitsland, de Tsjechische Republiek en Spanje als sterkhouders. Deze 3 landen waren goed voor 86% van alle ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis. De nieuwe huurovereenkomsten (met uitzondering van de verlenging van bestaande huurovereenkomsten) die in de loop van het jaar werden ondertekend bereikten een record van € 53,3 miljoen¹ op het einde van december 2019.

**In 2019
ondertekende
VGP
53,3 miljoen
nieuwe
huurovereen-
komsten**

De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen € 155,0 miljoen² op het einde van december 2019, hetgeen overeenstemt met een verhuurbare oppervlakte van 2.662.000 m². Van deze totale oppervlakte behoort 749.000 m² toe aan de eigen portefeuille (635.000 m² per 31 december 2018) en 1.913.000 m² aan de Joint Ventures (1.347.000 m² per 31 december 2018).

In de loop van het jaar heeft VGP een tweede 50:50 joint venture afgesloten met Allianz Real Estate (Tweede Joint Venture) en heeft hij de eerste closing voltooid waardoor de Tweede Joint Venture 8 top logistieke gebouwen heeft verworven, waarvan 4 gebouwen gelegen zijn in de gevestigde markten in Spanje (3) en Oostenrijk (1), en 4 in de snelgroeiende markt van Roemenië.

Een vijfde en zesde closing vond plaats met de eerste 50:50 joint venture met Allianz Real Estate (Eerste Joint Venture) waardoor de Eerste Joint Venture 22 top logistieke gebouwen heeft verworven, waarvan 10 gebouwen elk in een nieuw VGP park gelegen zijn, en nog eens 12 nieuw afgewerkte logistieke gebouwen ontwikkeld in parken die eerder aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen.

¹ € 47,0 miljoen had betrekking op de eigen portefeuille en € 6,3 miljoen had betrekking op de Joint Ventures.

² Met inbegrip van de Joint Ventures. Op 31 december 2019 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor de Joint Ventures € 102,3 miljoen (2018: € 70,9 miljoen).



VGP heeft de aankoop van een aanzienlijk aantal nieuwe ontwikkelingsterreinen op toplocaties met succes afgerond, waardoor onder andere de basis werd gelegd voor twee nieuwe mijlpaalprojecten. Het eerste mijlpaalproject is de ontwikkeling van een nieuw bedrijvenpark voor BMW en KraussMaffei Group in de buurt van München, dat meer dan 250.000 m² verhuurbare oppervlakte zal aanbieden. De bouwfase werd opgestart in september 2019. Dit project zal meerdere jaren duren en omvat een investering van om en bij de €500 miljoen. Het tweede mijlpaalproject, VGP Park Laatzen, zal ongeveer 121.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte bieden, met KraussMaffei Berstorf als hoofdhuurder (die 63% van de verwachte toekomstige huurinkomsten vertegenwoordigt). De ontwikkelingsfase van dit park zal ongeveer 2,5 jaar duren en omvat een investering van om en bij de € 150 miljoen. De grond- en infrastructuurwerken werden aangevat in september 2019 en de constructie van het eerste gebouw in VGP Park Laatzen zal tijdens het eerste kwartaal van 2020 worden gestart.

Tijdens het jaar werden 19 gebouwen afgewerkt met een totaal van 287.000 m² verhuurbare oppervlakte. Op het einde van het jaar waren er 34 gebouwen in aanbouw met een totale verhuurbare oppervlakte van 706.000 m² waarvan 194.000 m² (12 gebouwen) worden gebouwd voor de Joint Ventures.

Het algemene niveau van financiële schulden van VGP bleef stijgen in 2019, met het oog op de huidige en voorziene ontwikkelingspijplijn met (i) de uitgifte van een Schuldschein lening van € 33,5 miljoen; (ii) een banklening met zekerheidsstelling van € 22,5 voor zijn VGP Park Latvia; (iii) de uitgifte van een nieuwe retail-obligatielening op 3,4 jaar van € 150 miljoen en ten slotte (iv) bijkomende ongedekte toegezegde doorlopende kredietfaciliteiten op 3 jaar voor een totaal bedrag van € 150 miljoen om de financieringspieken tussen de verschillende closings met de Joint Ventures te overbruggen.

Op het einde
van december 2019 —
in aanbouw 706.000 m²
verhuurbare oppervlakte



Activiteitenverslag

Commerciële activiteiten

De toenemende vraag naar verhuurbare oppervlakte resulteerde in het ondertekenen van nieuwe huurovereenkomsten voor meer dan € 54,9 miljoen (eigen en Joint Ventures-portefeuille) waarvan € 53,3 miljoen betrekking had op nieuwe huurovereenkomsten of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 1,6 miljoen op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werden voor in totaal € 2,4 miljoen huurovereenkomsten beëindigd.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis (op basis van de totale eigen portefeuille en de portefeuille van de Joint Venture) steeg dan ook tot € 155,0 miljoen op het einde van december 2019 (in vergelijking met € 104,1 miljoen* op het einde van december 2018).

De ondertekende huurovereenkomsten per 31 december 2019 vertegenwoordigen in totaal 2.662.000 m² verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 245 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten (eigen en Joint Ventures-portefeuille samengenomen).

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van de eigen en de Joint Venture-portefeuille bedroeg 8,9 jaar op het einde van het jaar (ten opzichte van 7,8 jaar per 31 december 2018) en de bezettingsgraad (eigen en Joint Venture-portefeuille) bereikte 99,8 % op het einde van het jaar (in vergelijking met 99,3% eind 2018).

* Met inbegrip van de Joint Ventures. Op 31 december 2019 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor de Joint Ventures € 102,3 miljoen (2018: € 70,9 miljoen).

Eigen vastgoedportefeuille

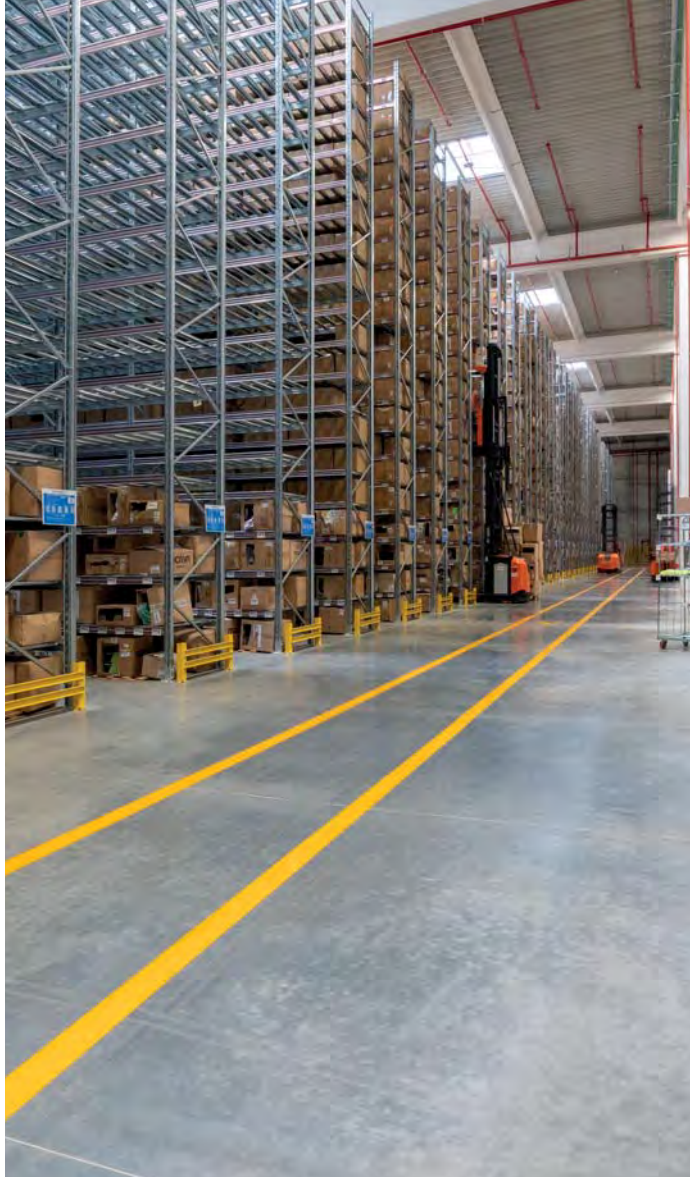
In 2019 ondertekende VGP in totaal voor meer dan € 47,0 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis die allemaal betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werd voor in totaal € 0,9 miljoen aan huurovereenkomsten beëindigd.

Duitsland was de belangrijkste bron van de stijging aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, met meer dan € 36,4 miljoen aan nieuwe ondertekende huurovereenkomsten in de loop van het jaar. Ook de andere landen presteerden zeer sterk, met nieuwe ondertekende huurovereenkomsten in Spanje voor + € 2,8 miljoen, de Tsjechische Republiek voor + € 1,7 miljoen, Letland voor + € 1,7 miljoen, Nederland voor + € 1,6 miljoen, Italië voor + € 1,5 miljoen, Roemenië voor + € 0,7 miljoen en ten slotte Hongarije voor + € 0,6 miljoen.

Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 52,7 miljoen per 31 december 2019.

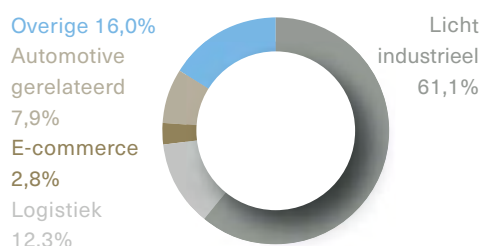
De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 749.000 m² verhuurbare oppervlakte en stemt overeen met 29 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedroeg 12,5 jaar op het einde van het jaar (12,3 jaar tot de eerste opzeggingsmogelijkheid).



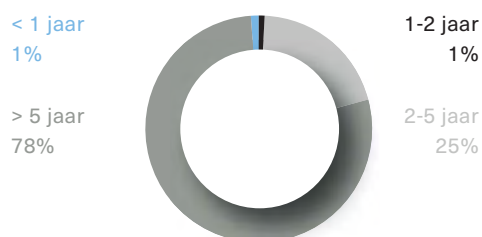
Uitsplitsing van de huurdersportefeuille per sector

31 december 2019 (in €)



Vervaldag van toegezegde Huurovereenkomsten

31 december 2019 (in m²)



Op 31 december 2019 bestond de portefeuille van vastgoedbeleggingen uit 7 afgewerkte gebouwen die 146.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met nog eens 34 gebouwen in aanbouw goed voor 706.000 m² verhuurbare oppervlakte waarvan 12 gebouwen (194.000 m²) ontwikkeld worden voor de Joint Ventures.

Tijdens het jaar werden 19 gebouwen afgewerkt met een totaal van 287.000 m² verhuurbare oppervlakte.

Voor eigen rekening heeft VGP 6 gebouwen opgeleverd, namelijk in Duitsland: 1 gebouw van 13.000 m² in het VGP Park Chemnitz en 1 gebouw van 6.000 m² in het VGP Park Göttingen. In de andere landen: 1 gebouw van 32.000 m² in het VGP Park Lliçà d'Amunt (Spanje), 1 gebouw van 16.000 m² in het VGP Park Valsamoggia (Italië), 1 gebouw van 17.000 m² in het VGP Park Hatvan (Hongarije) en ten slotte 1 gebouw van 27.000 m² in het VGP Park Kekava (Letland).

De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bedroeg 100,0% op het einde van 2019 (in vergelijking met 99,4% het einde van 2018).

Joint Ventures vastgoedportefeuille

In de loop van het jaar 2019 heeft VGP voor zijn Joint Ventures nieuwe toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis onderhandeld voor in totaal meer dan € 7,8 miljoen waarvan € 6,3 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 1,5 miljoen op de hernieuwing van bestaande huurovereenkomsten. In de loop van het jaar werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 1,5 miljoen beëindigd.

Duitsland was de belangrijkste drijvende kracht achter de stijgingen van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met meer dan € 3,2 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten die in de loop van het jaar werden ondertekend. In de andere landen werden nieuwe huurovereenkomsten ondertekend in de Tsjechische Republiek voor + € 2,0 miljoen, in Roemenië voor + € 0,9 miljoen en in Slowakije voor + € 0,2 miljoen.

Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 102,3 miljoen per 31 december 2019.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 1.913.000 m² verhuurbare oppervlakte, en stemt overeen met 216 verschillende huurders of toekomstige huurovereenkomsten.

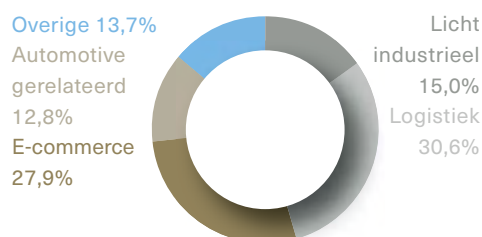
De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedroeg 7,0 jaar op het einde van het jaar (6,3 jaar tot de eerste opzeggingsmogelijkheid).

Op 31 december 2019 bestaat de portefeuille van vastgoedbeleggingen uit 92 afgewerkte gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 1.765.000 m² en nog eens 12 gebouwen in ontwikkeling door VGP namens de Joint Ventures met een totale verhuurbare oppervlakte van 194.000 m².

Voor de Joint Ventures heeft VGP 13 gebouwen afgewerkt, nl. in de Tsjechische Republiek: 1 gebouw van 3.700 m² in het VGP Park Jenec, 3 gebouwen van in totaal 31.000 m² in het VGP Park Olomouc², 1 gebouw van 23.000 m² in het VGP Park Berlin¹, 2 gebouwen van in totaal 17.000 m² in het VGP Park Leipzig, 1 gebouw van 39.000 m² in het VGP Park Göttingen¹, 1 gebouw van 12.000 m² in het VGP Park Wustermark¹ en 1 gebouw van 6.700 m² in het VGP Park Bischofsheim¹. In Spanje: 3 gebouwen van in totaal 44.000 m² in het VGP Park San Fernando de Henares³.

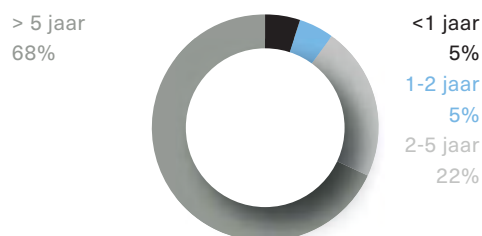
Uitsplitsing van de huurdersportefeuille per sector

31 december 2019 (in €)



Vervaldag van toegezegde Huurovereenkomsten

31 december 2019 (in m²)



1 Initieel ontwikkeld door VGP voor eigen rekening en verkocht aan de Eerste Joint Venture als onderdeel van de 6de closing in november 2019.

2 Waarvan 2 gebouwen (van 28.000 m² in totaal) initieel waren ontwikkeld door VGP voor eigen rekening en verkocht aan de Eerste Joint Venture als onderdeel van de 6de closing in november 2019.

3 Waarvan 2 gebouwen (van 32.000 m² in totaal) initieel waren ontwikkeld door VGP voor eigen rekening en verkocht aan de Tweede Joint Venture als onderdeel van de 1ste closing in juli 2019.

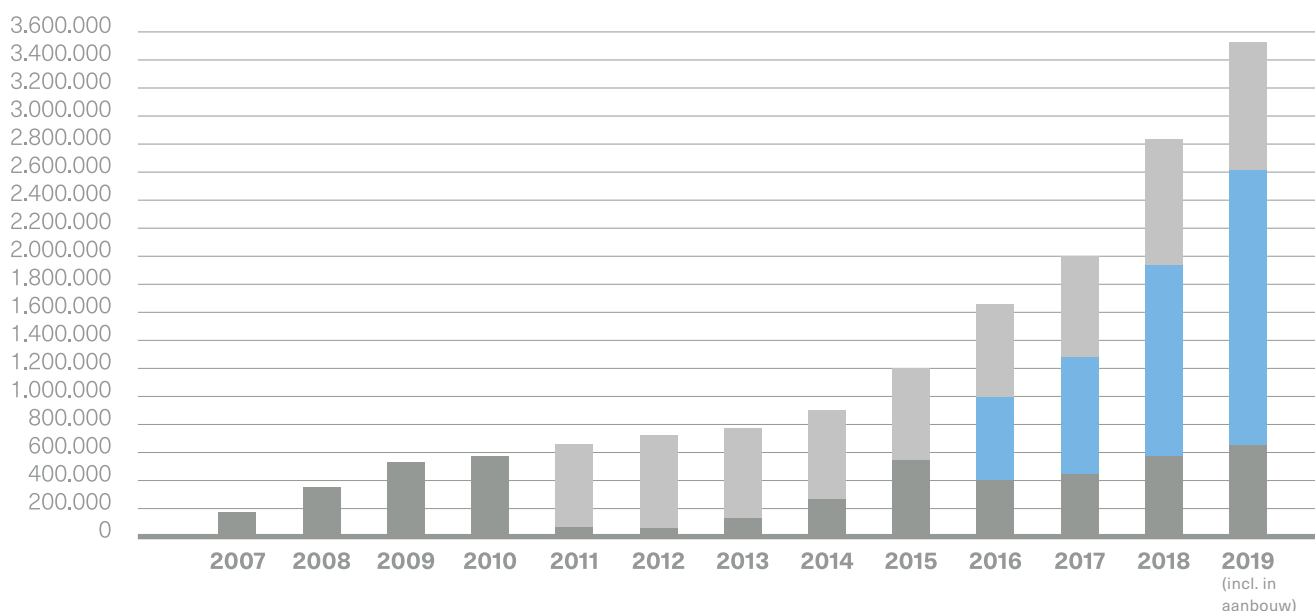
Ontwikkelingsactiviteiten

Eigen vastgoedportefeuille

De ontwikkelingsactiviteiten zetten de afgelopen jaren sterke resultaten neer. De afgelopen 12 jaar ontwikkelde VGP meer dan 3,5 miljoen m² aan verhuurbare oppervlakte.

Totaal vierkante meters ontwikkeld

31 december 2019 (in m²)



Eind december 2019 had VGP 34 gebouwen in aanbouw (waarvan 12 gebouwen namens de Joint Ventures). De nieuwe gebouwen in aanbouw, die reeds voor 62% zijn voorverhuurd*, vertegenwoordigen € 37,2 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis bij volledige afwerking en verhuring.

VGP had voor eigen rekening 22 gebouwen in aanbouw voor een verhuurbare oppervlakte van in totaal 512.000 m², goed voor € 27,7 miljoen aan huurovereenkomsten op jaarbasis:

In Duitsland: 4 gebouwen in het VGP Park München, 1 gebouw in het VGP Park Göttingen, 1 gebouw in het VGP Park Halle, 1 gebouw in het VGP Park Giesen-Buseck, 1 gebouw in het VGP Park Magdeburg en 1 gebouw in het VGP Park Einbeck. In Spanje: 2 gebouwen in het VGP Park Valencia Cheste, 1 gebouw in het VGP Park Zaragoza en 3 gebouwen in het VGP Park Llica d'Amunt. In Nederland: 1 gebouw in het VGP Park Nijmegen

en 1 gebouw in het VGP Park Roosendaal. In Italië: 1 gebouw in het VGP Park Valsamoggia en 1 gebouw in het VGP Park Calcio. In de Tsjechische Republiek: 1 gebouw in het VGP Park Prostejov en ten slotte in Roemenië: 1 gebouw in het VGP Park Sibiu en 1 gebouw in het VGP Park Kecskemet.

In 2019 heeft VGP 2.881.000 m² aan nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht. Van deze terreinen zijn 1.290.000 m² (45%) gelegen in Duitsland, 575.000 m² (20%) in Slowakije, 225.000 m² (8%) in Spanje, 177.000 m² (6%) in Hongarije, 168.000 m² (6%) in Nederland, 166.000 m² (6%) in Roemenië, 92.000 m² (3%) in Oostenrijk, 74.000 m² (3%) in Portugal, 61.000 m² (2%) in de Tsjechische Republiek en ten slotte 53.000 m² (1%) in Italië. Deze nieuwe terreinen hebben een ontwikkelingspotentieel van 1.171.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.

- Projecten direct aangehouden door VGP
- Projecten gehouden door Joint Ventures
- Afgestoten projecten

* Berekend op basis van de in de huurovereenkomsten vastgelegde huurprijs en de geschatte markthuur voor de niet-verhuurde ruimte.

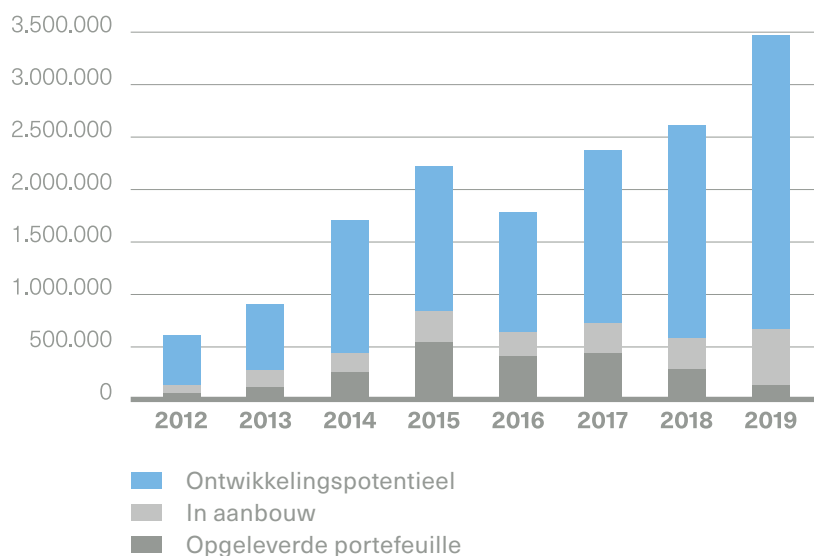
Daarnaast heeft VGP nog eens 1.797.000 m² aan nieuwe terreinen onder optie, gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Italië, Roemenië en Slowakije. De meeste van deze terreinen zullen naar verwachting worden aangekocht binnen 18 – 24 maanden, na het verkrijgen van de vereiste vergunningen.

Bijgevolg beschikt VGP momenteel over een resterende contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank van 6.212.000 m² waarvan 71% of 4.414.000 m² in volle eigendom. Dankzij de contractueel vastgelegde grondbank kan VGP naast de huidige afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw, nog eens 2.784.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen, waarvan 909.000 m² gelegen is in Duitsland, 532.000 m² in de Tsjechische Republiek, 385.000 m² in Roemenië, 320.000 m² in Slowakije, 215.000 m² in Spanje, 143.000 m² in Nederland, 131.000 m² in Hongarije, 78.000 m² in Italië, 42.000 m² in Oostenrijk en 29.000 m² in Portugal.

Het ontwikkelingspotentieel van de eigen VGP-portefeuille op de resterende contractueel vastgelegde grondbank is op 31 december 2019 als volgt:

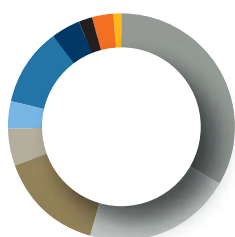
Resterend ontwikkelingspotentieel eigen contractueel vastgelegde portefeuille

31 december 2019 (in m²)



Resterende ontwikkelingslandbank

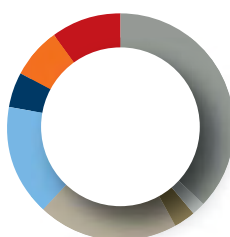
31 december 2019 (in m²)



Duitsland	33%
Tsjechische Republiek	21%
Roemenië	15%
Spanje	5%
Nederland	4%
Slowakije	11%
Hongarije	4%
Oostenrijk	2%
Italië	3%
Portugal	1%

Totaal opgeleverd en/of in aanbouw

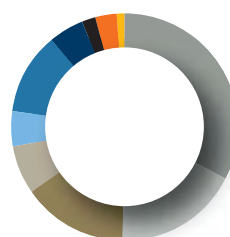
31 december 2019 (in m²)



Duitsland	37%
Tsjechische Republiek	2%
Roemenië	3%
Spanje	20%
Nederland	16%
Hongarije	5%
Italië	7%
Letland	10%

Resterend ontwikkelingspotentieel

31 december 2019 (in m²)



Duitsland	33%
Tsjechische Republiek	18%
Roemenië	15%
Spanje	7%
Nederland	5%
Slowakije	12%
Hongarije	5%
Oostenrijk	2%
Italië	3%
Portugal	1%

Bron: Bedrijfsinformatie.

Opmerking: Bovenstaande cijfers hebben betrekking op de huidige contractueel vastgelegde grondbank. Het ontwikkelingspotentieel werd berekend op basis van de bestaande of vergelijkbare ontwikkelde logistieke projecten.

Joint Ventures vastgoedportefeuille

Per einde december 2019 bouwde VGP 12 nieuwe gebouwen namens de Joint Ventures, voor een totale verhuurbare oppervlakte van 194.000 m². Deze gebouwen vertegenwoordigen € 9,5 miljoen aan huuropbrengsten per jaar bij volledige afwerking en verhuring.

De gebouwen in aanbouw zijn gelegen in de Tsjechische Republiek: 2 gebouwen in het VGP Park Olomouc, 1 gebouw in het VGP Park Chomutov en 1 gebouw in het VGP Park Usti en Labem; in Duitsland: 3 gebouwen in het VGP Park Berlin en 1 gebouw in het VGP Park Wustermark; in Spanje: 2 gebouwen in het VGP Park San Fernando de Henares; in Slowakije: 1 gebouw in het VGP Park Malacky en ten slotte in Roemenië: 1 gebouw in het VGP Park Timisoara.

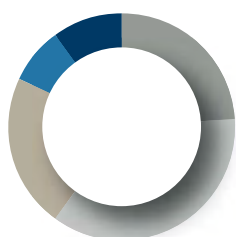
De Joint Ventures beschikken momenteel over een resterende ontwikkelingsgrondbank in volle eigendom van 303.000 m² waarop ongeveer circa 136.000 m² nieuw verhuurbare oppervlakte kan worden ontwikkeld.

Het huidige ontwikkelingspotentieel van de Joint Ventures is op 31 december 2019 als volgt:



Resterende ontwikkelingslandbank

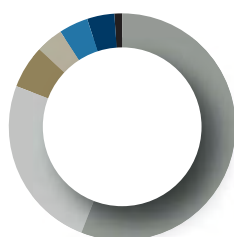
31 december 2019 (in m²)



- Duitsland 24%
- Tsjechische Republiek 36%
- Spanje 22%
- Slowakije 8%
- Hongarije 10%

Totaal opgeleverd en/of in aanbouw

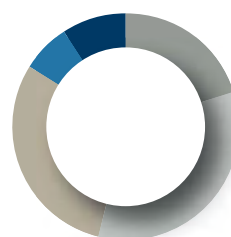
31 december 2019 (in m²)



- Duitsland 56%
- Tsjechische Republiek 25%
- Roemenië 6%
- Spanje 4%
- Slowakije 4%
- Hongarije 4%
- Oostenrijk 1%

Resterend ontwikkelingspotentieel

31 december 2019 (in m²)



- Duitsland 20%
- Tsjechische Republiek 34%
- Spanje 30%
- Slowakije 7%
- Hongarije 9%

Bron: Bedrijfsinformatie.

Opmerking: Bovenstaande cijfers hebben betrekking op de huidige contractueel vastgelegde grondbank.

Het ontwikkelingspotentieel werd berekend op basis van de bestaande of vergelijkbare ontwikkelde logistieke projecten

Algemeen marktoverzicht*

Centraal- en Oost Europa (COE) + Duitsland, Spanje, Portugal, Nederland en Italië — Kernmarktindicatoren

		Magazijnen			
		Tophuur <i>m² per jaar</i>	Huurwijziging <i>j/j (%)</i>	Toprendement <i>(%)</i>	Rendementswijziging <i>y-o-y (bp)</i>
Praag	EUR	57	0,0	5,50	0
Berlijn	EUR	66	0,0	3,75	-5
Frankfurt	EUR	74	0,0	3,75	-5
München	EUR	85	0,0	3,75	-5
Budapest	EUR	57	0,0	7,25	0
Milaan	EUR	56	0,0	4,70	-25
Amsterdam	EUR	85	0,0	3,90	-10
Warschau	EUR	46	0,0	5,95	-30
Lissabon	EUR	48	0,0	6,00	0
Boekarest	EUR	49	0,0	8,00	0
Bratislava	EUR	59	0,0	6,00	-25
Barcelona	EUR	82	0,7	4,75	0
Madrid	EUR	66	1,9	4,75	0

Bron: Jones Lang LaSalle Research, januari 2020

* Bron: Jones Lang LaSalle – 2019 Industrial Report CEE & Western Europe



De uitsplitsing van volumes voor 2019 is als volgt:

Land	2019 Volume (€ miljoen)	2019 Volume (€ miljoen)	2019 Volume (€ miljoen)	2019 Volume (€ miljoen)
Polen	7.756	7.200	5.030	4.540
Tsjechische Republiek	3.103	2.510	3.538	3.600
Roemenië	683	900	1.840	890
Slowakije	770	820	1.000	840
Hongarije	1700	1.800	525	1.700
Overige COE-landen	N/A	N/A	1.045	994
Totaal COE-landen	14.012	13.230	12.980	12.564
Duitsland	69.390	55.000	53.500	52.900
Spanje	11.275	10.400	11.230	8.706
Portugal	3.240	3.300	2.020	N/A
Nederland	11.720	14.100	18.400	N/A
Italië	12.300	8.700	10.260	N/A
Eindtotaal	121.940	104.730	108.390	74.170

Bron: Jones Lang LaSalle Research, februari 2020

West-Europa

Focus op Duitsland

Het laatste decennium zal terecht de geschiedenis ingaan als het "vastgoeddecennium". De positieve ontwikkeling op de investeringsmarkt bleef niet enkel voortduren in 2019 maar mondde uit in een explosie van transacties op het einde van het jaar die qua vorm en dynamiek bijna ondenkbaar was. De markt kan terugblikken op een heropleving die nu reeds tien jaar duurt.

Op basis van de lage interestvoeten, lijkt vastgoed vrijwel de enige investeringsoptie te zijn voor institutionele investeerders. Steeds meer investeerders uit Duitsland en uit het buitenland herstructureren geleidelijk aan hun portefeuilles en vergroten de vastgoedcomponent. De komende vijf jaar zullen Duitse overheidssobligaties met een volume van meer dan € 800 miljard vervallen en geïnvesteed moeten worden. De vorige rentevoet van deze overheidssobligaties bedroeg gemiddeld ongeveer 3%, wat aanzienlijk hoger is dan het huidige rendementsniveau. Een deel van dit kapitaal zou geïnvesteerd worden in vastgoed, wat betekent dat de vraag op de Duitse investeringsmarkt de komende jaren zeer groot zal blijven.

Het spectaculaire jaareinde zorgde ervoor dat de Duitse investeringsmarkt een nieuw recordresultaat behaalde. In het vierde kwartaal alleen al werd een ongeziene € 34 miljard geregistreerd, wat nooit eerder werd bereikt in enig vorig kwartaal (het vorige record werd behaald in Q4 2016 met € 26,5 miljard). In de loop van de laatste drie maanden van het jaar werden 73 transacties van meer dan 100 miljoen of zelfs een miljard euro afgesloten. Bijgevolg bedroeg het totale transactievolume, inclusief Living € 91,3 miljard in 2019, met 187 transacties van boven de € 100 miljoen.

Gelet op de, bij momenten, enorme druk op kapitaal voor investeerders, is het niet verwonderlijk dat de Big 7 nog steeds het grootste deel van het transactievolume vormt. Berlijn, Keulen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München en Stuttgart brachten een totaal volume van € 52,6 miljard op, 14% meer dan in 2018. Dit volume vertegenwoordigt tevens 58% van het kapitaal dat in Duits vastgoed werd geïnvesteerd.

Deze waarde is in lijn met het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar en toont nogmaals het bijzondere belang aan van de zeven steden als bestemmingen voor de nationaal en internationaal kapitaal.



Berlijn blijft de onbetwiste marktleider met € 15,8 miljard en een stijging van 46% in vergelijking met 2018. Het Duitse kapitaal alleen is goed voor 30% van het kapitaal dat in de Big 7 werd geïnvesteerd. München staat op de tweede plaats met € 10,9 miljard en een groei van 65% in vergelijking met het vorige jaar, en als derde geplaatste staat Frankfurt met € 10 miljard en een daling van 14%. De toenemende concentratie in de drie steden Berlijn, München en Frankfurt komt zeker niet als een verrassing en weerspiegelt de enorme vraag, voornamelijk naar grootschalige panden. Behoudens enkele uitzonderingen, zijn dergelijke opportuniteiten in Duitsland meestal beschikbaar in deze drie makten.



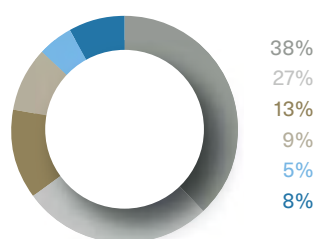
Transactievolume in Duitsland (€ miljoen)	2017	2018	2019	17-18 (%)	18-19 (%)
Individuele activa	42.900	50.700	56.200	18%	11%
Portefeuilles	29.600	28.300	35.100	-4%	24%
Totaal	72.500	79.000	91.300	9%	16%

Bron: JLL, februari 2020

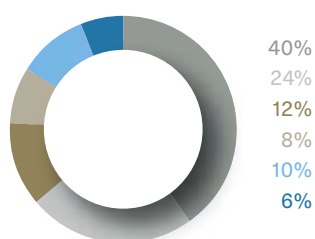
De sterkste dynamiek in rendement is nog steeds zichtbaar binnen het segment van logistiek vastgoed. Het initiële rendement bleef dalen, tot 3,75% in 2019. Het rendement is sinds 2014 met meer dan 240 basispunten gedaald en de afstand tussen het rendement van kantoren staat op het laagste niveau ooit met 82 punten. De sterke vraag naar logistiek vastgoed, in combinatie met de voordelen van een soepel monetair beleid zou in 2020 een neerwaartse druk blijven uitoefenen op het rendement. De differentiatie in retail rendementen die reeds begonnen was, zal in 2020 blijven voortduren. De rendementen voor centraal gelegen commerciële gebouwen zijn stabiel gebleven in de Big 7 en lagen gemiddeld op 2,84% op het einde van 2019. Ondertussen worden nu lagere opbrengsten aanvaard voor top retail-parken die actief zijn als lokale leveranciers (4,2%) dan voor eersteklas winkelcentra (4,5%). Voor deze winkelcentra zal de opwaartse tendens (een stijging van 60 basispunten sinds het dieptepunt medio 2018) in rendementen van de laatste kwartalen vaste vorm nemen.

Transactievolume in Duitsland naargelang het soort gebruik

2018: 79,0 € bn



2019: 91,3 € bn



- Kantoren
- Residentieel
- Retail
- Logistiek/industrie
- Gemengd
- Overige*

* Overige: Hotels, Sites, Bijzondere Eigendommen, Bron: JLL, januari 2020

Focus op Spanje

De Spaanse economie lijkt 2019 ietwat sterker te hebben afgesloten ondanks de voortdurende politieke onzekerheid. De BBP-groei voor het volledige jaar 2019 wordt geschat aan 2% en de vooruitzichten voor 2020 zijn iets gematigder, met een verwachte vooruitgang van 1,7% van het BBP volgens uitgebreide gegevens van Oxford Economics. Zowel de particuliere consumptie als de vaste investeringen zijn, hoewel ze blijven groeien, tijdens het vierde kwartaal vertraagd met stijgingen van respectievelijk 1,4% en 2,7% op jaarbasis. Ondanks wereldwijde spanningen en de vertraging van de economie in de Eurozone, is de export toegenomen met 2,7% tijdens het laatste kwartaal van het jaar. Er wordt verwacht dat de export tegen 2020 licht zal stijgen met gemiddeld 2,0% per jaar.

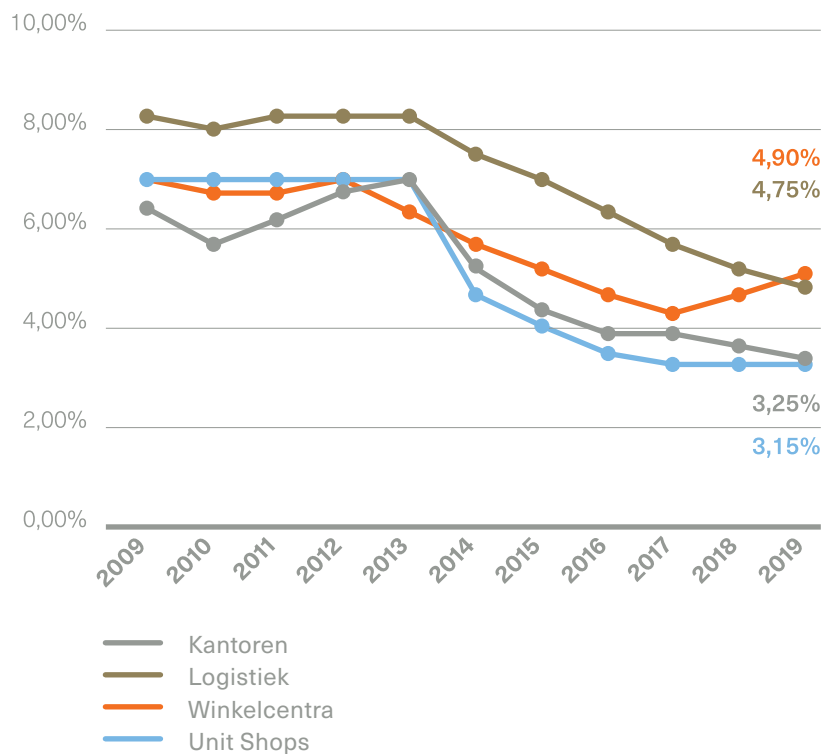
De inflatie steeg met 0,8% in december. Dit is de hoogste inflatie in zeven maanden, maar is nog steeds onder de ECB-doelstelling. Volgens Oxford Economics wijzen voorspellingen op een gemiddelde inflatie van slechts 1,0% in 2020 (meer dan 0,7% in 2019).

Het investeringsvolume bedroeg tijdens het laatste kwartaal van het jaar € 658 miljoen. In totaal bedroeg het investeringsvolume in 2019 € 1.875 miljoen, dit is 31,4% meer op jaarbasis en hiermee wordt een nieuw historisch record verbroken. Ongeveer de helft van het investeringsvolume bevond zich in Madrid, 25% in Barcelona en de rest in markten zoals Zaragoza of Bilbao die meer en meer aan belang winnen in Spanje. De fondsen vertegenwoordigen ongeveer 85% van de totale investering en blijven dus het meest actief in de markt, met een opvallende aanwezigheid van internationale fondsen.

Door de economische vooruitgang binnen de logistieke sector zijn de toprendementen in Madrid gedaald met 25 basispunten en met 40 basispunten in Barcelona sedert het vierde kwartaal van 2018. Beide markten staan op 4,75% op het einde van 2019. Deze daling van het toprendement, samen met een stijging van de huurprijzen in Madrid (+4,7% op jaarbasis tot 5,5 €/m²/maand) en in Barcelona (+0,7% op jaarbasis tot 6,8 €/m²/maand) hebben geleid tot een stijging van de marktaarden tot bijna 10% in beide markten. Tegen 2020 verwachten we een investeringsvolume dat overeenstemt met het investeringsvolume van de voorbije drie jaar en we voorzien dat het toprendement zowel in Madrid als in Barcelona zal blijven dalen, minstens tot 4,6%.

De komende jaren zal de logistieke sector in Spanje zich blijven versterken en neigen naar het intensief gebruik van nieuwe technologieën waarbij panden worden op een constructief kwaliteitsvolle manier worden uitgerust voor o.a. e-commerce-activiteiten.

Ontwikkeling van toprendement in Spanje



Bron: JLL EMEA, februari 2020



Focus op Nederland

In vergelijking met de buurlanden, blijft de Nederlandse economie relatief solide. Echter, gelet op een neerwaartse herziening ten opzichte van de Q2 groei, betekent dit dat Oxford Economics nu een stijging voorziet van het 2019 BBP met 1,6%. Hoewel 1,6% een bescheiden groei lijkt te zijn, is dit een veel betere prestatie dan andere Europese landen.

Het beleggerssentiment in de Nederlandse productiesector blijft verslechteren en gaat over op de diensten- en consumentensectoren. Dit weegt op de activiteit, maar over het algemeen blijft de economie relatief solide in vergelijking met de buurlanden. Echter, samen bekeken met de neerwaartse herziening ten opzichte van de Q2 groei, betekent dit dat Oxford Economics nu een stijging voorziet van het BBP met 1,6% (een daling t.o.v. 1,7%), terwijl onze voorspelling voor 2020 ongewijzigd blijft aan 1,2%.

De nominale inflatie daalde licht tot 2,4 op jaarbasis in september, wat nog steeds veel hoger is dan 0,8% in de gehele eurozone. Dit komt voornamelijk door de stijgingen van de Nederlandse btw en energiebelastingen in het begin van het jaar. De kerninflatie bleef ook hoog met 2,2%.

De Nederlands investeringsmarkt blijft veerkrachtig. In 2018 was het totale investeringsvolume bijna gelijk aan het investeringsvolume van het vorige jaar. Dit is voornamelijk dankzij een historisch hoog investeringsvolume voor woonruimte. In de categorie kantoorinvesteringen daalde het totale volume met 24% door een gebrek aan investeringsaanbod in de meest gewilde markten. Het beperkte aanbod leidde ertoe dat investeerders hun geografische horizon binnen Nederland hebben verbreed en had een verdere krimp van de rendementsniveaus in Nederland tot gevolg.

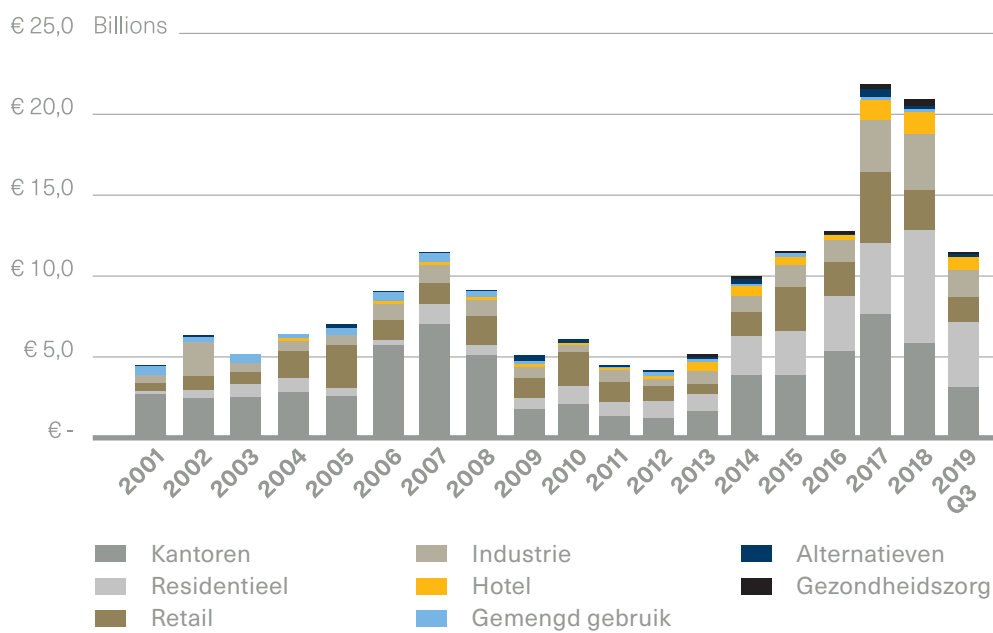
De logistieke investeringsmarkt in Nederland blijft een sterke vraag vanwege het internationaal kapitaal aantrekken, wat tot uiting komt in record investeringsvolumes. De aanzienlijke toename van het transactievolume kan worden toegeschreven aan sterke fundamentals in de professionele markten en de beschikbaarheid van kernactiva.



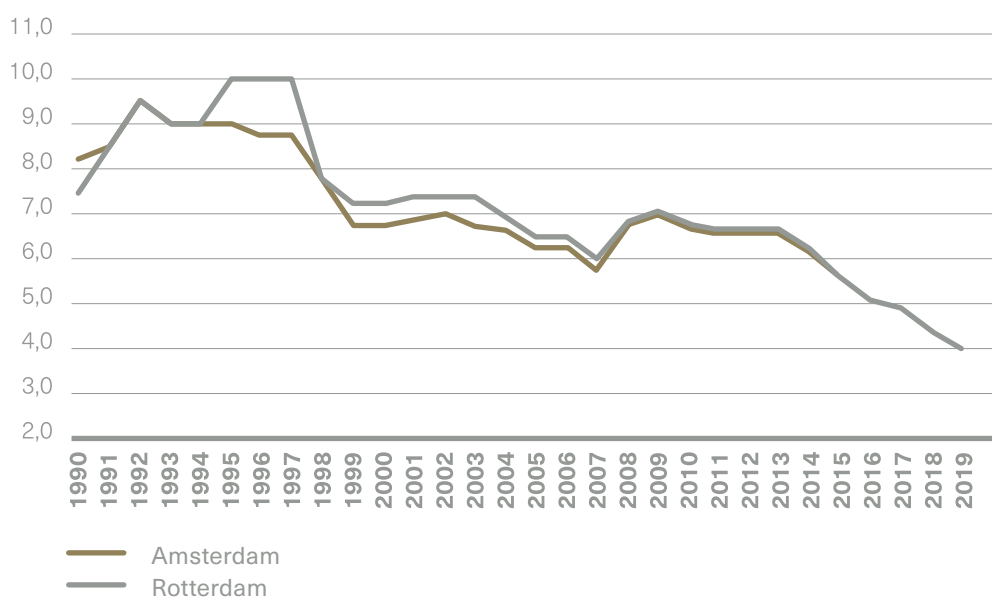
Na een periode van lagere investeringsvolumes, was er in 2015 een toegenomen belangstelling voor industriële, en in het bijzonder, logistieke panden. Op de industriële markt al geheel werd een investeringsvolume van ongeveer € 1,4 miljard geregistreerd. Dit was op dat ogenblik het hoogste investeringsvolume dat in de sector werd geregistreerd. Het industriële investeringsvolume werd voornamelijk gedreven door de logistieke sector. De logistiek was goed voor 63% (€ 883 miljoen) van het totale industriële investeringsvolume.

Na een traag 2016 bereikte het industriële investeringsvolume in 2017 een volume van om en bij de € 3,2 miljard dat voornamelijk gedreven was door verschillende grootschalige portefeuilles. In 2018 was er een voortdurende tendens van grote belangstelling in industriële investeringen. Het totale investeringsvolume bereikte een recordvolume van bijna € 3,4 miljard. Dit is een stijging van 5% in vergelijking met 2017. Opnieuw was het grootste deel ervan gedreven door verschillende grote portefeuilles, zowel in de markt van lichte industrie als in de logistieke markt.

Nederland: Investeringsvolumes, alle activaklassen



Ontwikkeling van industriële toprendementen in Nederland



Bron: JLL EMEA, februari 2020

Focus op Italië

2019 was een recordjaar voor de logistieke sector, zowel voor de huurmarkt als de investeringsmarkt. Over het gehele jaar bereikte de opname ongeveer 1,8 miljoen m². Dit is de hoogste opname die ooit werd geregistreerd en is een stijging van 25%, zowel ten opzichte van vorig jaar als ten opzichte van het gemiddelde over de voorbije 5 jaar. De markt was heel dynamisch, met 108 afgesloten transacties (+15 in vergelijking met 2018) waarvan 47% betrekking had op activa kleiner dan 10.000 m².

Op geografisch vlak is Milaan nogmaals de eerste bestemming, die bijna de helft van de jaarlijkse opname aantrekt, gevolgd door de regio's Veneto, Bologna en Rome. Er werd op de markt een stijging van "op maat gemaakte" transacties waargenomen (+22% ten opzichte van 2018) en een lichte daling van 3PLs operatoren. De tophuurprijzen bleven in de loop van het jaar stabiel in alle belangrijke markten van Milaan, Rome, Veneto en Bologna.

In Italië bereikten de totale investeringsvolumes in 2019 om en bij de € 12,3 miljard. Dit is een stijging met 46% ten opzichte van 2018 en met 26% ten opzichte van het gemiddelde over de voorbije 5 jaar. De volumes waren ook groter in vergelijking met het cijfer voor 2017 toen de markt een record investeringsniveau vertoonde. De logistieke volumes bereikten eveneens recordniveaus met € 1,5 miljard. Dit is een volume dat 42% hoger ligt dan vorig jaar. In de loop van het jaar werden een aanzienlijk aantal transacties afgesloten (43, een stijging met 19 in vergelijking met 2018). Het aantal portefeuilles steeg met 47% in de loop van het jaar. Opnieuw was het kapitaal voornamelijk internationaal (94%) en in het bijzonder afkomstig van Europa en de Verenigde Staten. De briljante fase van de sector leidde tot een krimp van het prime nettorendement in alle belangrijke markten.

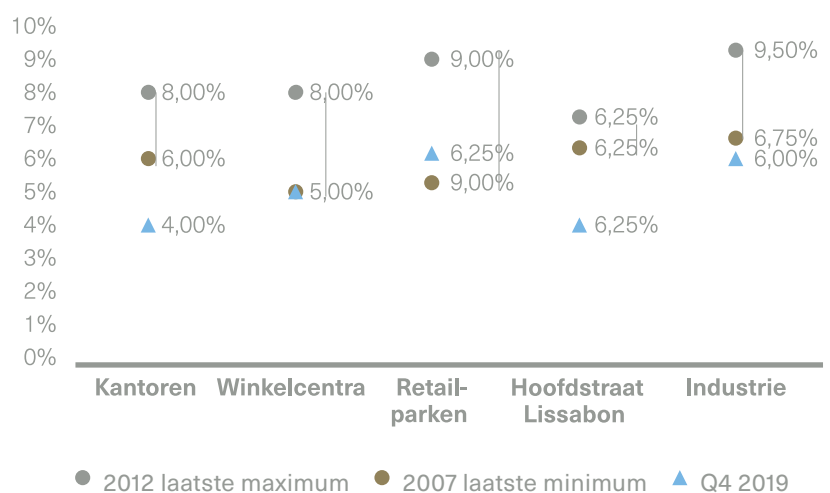
Focus op Portugal

2019 zal het vierde jaar op rij zijn waarin het BBP volgens de Bank van Portugal met ongeveer 2% stijgt. Daarmee wordt de belangrijke economische ontwikkeling van de afgelopen jaren geconsolideerd na een begin van het decennium dat werd bepaald door een ernstige binnenlandse crisis. Deze groei is in lijn met de economische expansie van 2018 (2,1%) en ligt opnieuw boven het gemiddelde van de Eurozone waarvan de groei wordt geschat op 1,2%.

2019 was het tweede beste jaar ooit. Enkel 2018 deed het beter met investeringen van € 3,35 miljard, slechts 110 miljoen meer dan dit jaar of een restwaarde van 3%. Het was een uitzonderlijk resultaat dat 70% beter is dan in 2017 (€ 1,9 miljard) en dat het jaargemiddelde voor het decennium (€ 1,44 miljard) meer dan verdubbelt. Portugal blijft in het zicht van de internationale investeerders die verantwoordelijk zijn voor 87% van het investeringsvolume. Wat de segmenten betreft blijven retail en kantoren het voortouw nemen met marktaandelen van respectievelijk 29% en 27% van de investering.

Over het algemeen neemt het vertrouwen van de investeerders in de Portugese vastgoedmarkt toe, wat leidde tot een nieuwe rendementskrimp. Zodanig dat de toprendementen, behalve voor retail-parken, historisch laag zijn in alle segmenten van commercieel vastgoed: 4% voor kantoren en winkelstraten in Lissabon, 5% voor winkelcentra en 6% voor de logistieke en industriële panden. Voor retail-parken bedraagt het tarief 6,25%, in vergelijking met het minimum van 5,5% in 2007.

Evolutie toprendement



Bron: JLL EMEA, februari 2020



Vastgoedinvesteringen in de COE-landen — Marktoverzicht 2019

Na een indrukwekkend eerste halfjaar 2019 voor de COE-investeringsmarkt, onderscheidde de tweede jaarhelft zich met nog grotere investeringsvolumes. Alles bij elkaar genomen waren er in 2019 een aantal transacties voor € 14,01 miljard in totaal, een stijging van 6% ten aanzien van 2018 (€ 13,23 miljard) in totaal en voor het derde jaar op rij werd een nieuw record aan transactievolume geboekt voor de COE-regio van meer dan € 700 miljoen.

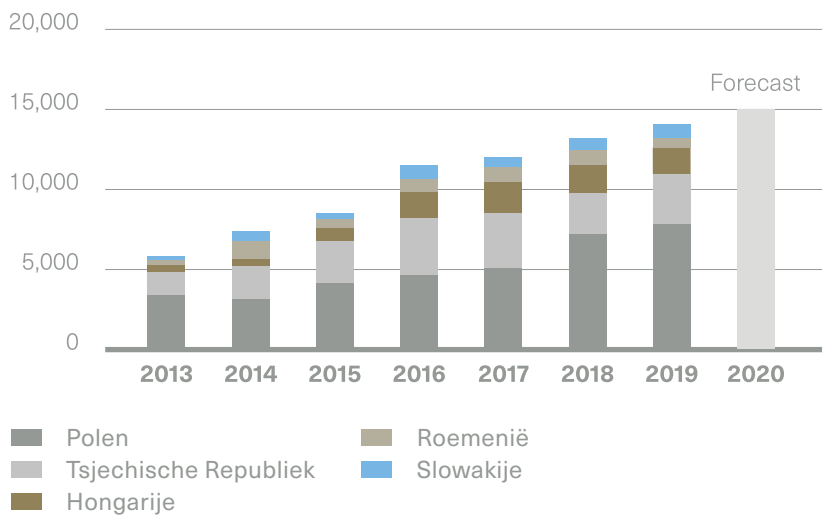
Met meer dan 55% van dat bedrag evenals een toenemende activiteit van de Europese investeerders, behield Polen zijn dominante positie onder de COE-landen.

De sterke investeringsactiviteit werd tevens waargenomen in de Tsjechische Republiek. 2019 onderscheidde zichzelf met 1/4 van alle transacties die plaatsvonden in de COE-landen en een stijging van bijna 24% van de totale investeringsvolumes. Ondanks de ingetogen eerste zes maanden van het jaar, was de investeringsactiviteit in Hongarije aanzienlijk beter in de tweede jaarhelft van 2019. In Roemenië werd 2019 gekenmerkt door een stijgende activiteit in secundaire steden en een daling van het totale investeringsvolume in Boekarest, de tot nu toe meest gewilde markt. In Slowakije was het investeringsvolume gelijkmatig verspreid tussen de eerste en de tweede jaarhelft van 2019. De belangstelling in de retailsector bleef ook voortdurend toenemen.

In de afgelopen 12 maanden ondervonden de toptrendementen een neerwaartse druk en de meest zichtbare krimp werd vastgesteld in de kantoren- en industriële sector. Over het algemeen zal de investeringsmarkt in de COE-landen waarschijnlijk doorgroeien en kunnen we verwachten dat 2020 de resultaten van 2019 zal overtreffen.

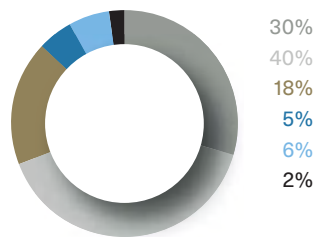
Voor 2020 verwachten we een voortdurende sterke belangstelling voor producten in de COE-markten zij het wellicht niet meer op de niveaus van 2019. Onze huidige voorspelling voor het volledige jaar geeft aan dat de regionale COE-volumes ongeveer € 15 miljard zullen bedragen.

COE-markt: investeringsvolumes per land

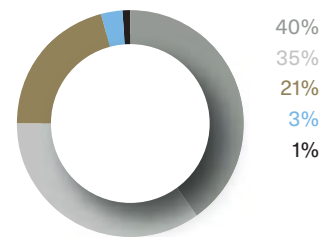


COE: investeringsvolumes per sector

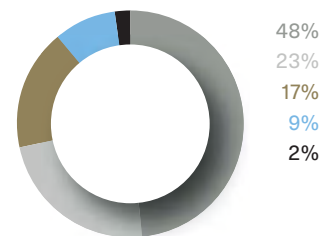
COE: sectorale uitsplitsing 2017



COE: sectorale uitsplitsing 2018



COE: sectorale uitsplitsing 2019



- Kantoren
- Hotel
- Retail
- Gemengd gebruik
- Industrie
- Overige

Bron: JLL, januari 2020

Focus op de Tsjechische Republiek

De Tsjechische Republiek rapporteert nog steeds sterke macro-economische prestaties en wordt nog altijd beschouwd als het meest stabiele land met de laagste investeringsrisicograad binnen de COE-regio. De retail-verkoop is verder gegroeid, samen met het aandeel van de e-commerce verkoop. De professionele markten van de industrie, logistiek en retail boekten een sterk resultaat, wat leidde tot een laag leegstandpeil binnen alle sectoren. De sector van de kantoren werd gekenmerkt door een lichte verzwakking van professionele vraag, maar dit had echter geen negatieve impact op de investeringsvolumes. De investeringsmarkt in de Tsjechische Republiek blijft ondersteund door sterke fundamentals van de professionele markten.

Deze sterke fundamentals brachten de totale investeringsvolumes in 2019 tot € 3,1 miljard. Dit is een stijging met 23,5% in vergelijking met 2018. In de tweede jaarhalf van 2019 werden investeringsvolumes vastgesteld van € 1,3 miljard door middel van 33 transacties. Dit resulteerde in een lichte daling van 7,5% op jaarbasis. Het aantal transacties in de eerste jaarhalf van 2019 (34) was ongeveer gelijk aan het aantal transacties dat plaatsvond in de tweede jaarhalf van 2019 (33), maar in de eerste helft van 2019 waren er 4 grote transacties van elk meer dan € 130 miljoen, waardoor het volume tijdens de tweede jaarhalf 27,5% lager lag dan in de eerste jaarhalf van 2019.

In 2019 bleven de Tsjechische investeerders de markt domineren met een marktaandeel van 40% (36% in de tweede jaarhalf van 2019). Investeerders uit Zuid-Korea vertegenwoordigden 24% van de markt door hun sterke vraag naar producten en door de agressieve prijszetting. In de tweede jaarhalf van 2019 daalde het Zuid-Koreaanse marktaandeel echter tot 15%, een daling van 50% in vergelijking met de eerste helft van 2019. Investeerders uit Oostenrijk (10%) en Duitsland (8%) behoorden tevens tot de meest actieve investeerders in de Tsjechische markt in 2019.

De kantorensector domineerde en vertegenwoordigde 39% van het investeringsvolume in de tweede jaarhalf van 2019 en 47% over het hele jaar 2019.



In de tweede jaarhalf van 2019 omvatten de meest belangrijke investeringstransacties in de kantorensector DRN in Praag 1, verkocht door Sebre voor € 102 miljoen aan KGAL. De DRN-transactie resulteerde in de krimp van het toprestement voor kantoren, die in het vierde kwartaal van 2019 4,25% lag, het laagste peil ooit. Het totale investeringsvolume voor kantoren bereikte in de tweede jaarhalf 2019 € 513 miljoen.

De retailsector behield het tweede grootste marktaandeel in de tweede jaarhalf van 2019 met 25%. In 2019 waren de totale investeringsvolumes goed voor 16%. In de tweede jaarhalf van 2019 vonden binnen de retailsector 10 transacties plaats. Het totale retail investeringsvolume dat in de tweede jaarhalf van 2019 werd vastgesteld, bedroeg € 333 miljoen.

Investeerders waren erop gebrand om een opportuniteit te vinden in de industriële en logistieke sector. Desalniettemin, aangezien een belangrijk onderdeel van de markt eigendom is van de strategische spelers die zelden verkopen, leed deze sector gedurende het hele jaar 2019 aan een gebrek aan beschikbare producten. In de tweede jaarhalf van 2019 en gedurende het volledige jaar, bedroeg het marktaandeel respectievelijk 14% en 10%. In de tweede jaarhalf van 2019 vonden vijf investeringstransacties plaats. De belangrijkste was de verkoop van Amazon in Praag door AEW voor € 135 miljoen aan de Zuid-Koreaanse investeerders Samsung Securities voor een recordrendement. De overige transacties omvatten niet-topproducten die werden verkocht voor € 10 à 15 miljoen elk. Het totale investeringsvolume dat in deze sector tijdens de tweede jaarhalf van 2019 werd vastgesteld bereikte € 183 miljoen.

De investeerdersactiviteit en de vraag naar investeringsproducten blijft sterk en nieuwe financiële bronnen gaan actief op zoek naar opportuniteiten. Deze activiteit wordt echter afgeremd door een ontoereikend aanbod van topactiva en de hoge prijsverwachtingen van de verkopers.

In de tweede jaarhalf van 2019 is onze blik op toprestementen de volgende: topkantoren liggen op 4,25%, top winkelcentra op 4,90%. Het industriële en logistieke toprestement blijft op 5,50% staan. Top retail-parken staan op 6,00% terwijl topactiva in luxe winkelstraten worden verhandeld aan 3,50%.



Focus op Hongarije

Zoals in 2018 was de investeringsactiviteit gematigd tijdens de eerste helft van 2019 maar nam deze tijdens de tweede jaarhelft toe met een verdubbeling van de volumes (tot meer dan € 1 miljard), waardoor het jaarlijkse investeringsvolume van 2019 opliep tot € 1,7 miljard (opmerking: het jaarlijkse transactievolume omvat transacties waarvan de financiële closing plaatsvindt in 2019. Termijnverkooptransacties worden vastgelegd bij de financiële closing, nl. meestal tijdens het jaar waarin het gebouw wordt afgeleverd).

Gedurende 2019 was er een verhoogde activiteit op de markt binnen het hotelsegment, een stabiele en voortdurende belangstelling naar kantoren, een zwak aanbod, een afname van de vraag naar retail-panden evenals een grote maar onstabiele vraag naar industriële panden.

De toprendementen zijn nu gekrompen tot onder hun vorige cyclus piek en dit in alle activaklassen behalve de industriële/logistieke panden vanwege het opvallende gebrek aan een aanbod van hoogwaardige kwaliteit dat beschikbaar is om te worden verkocht.

Zoals gewoonlijk werd de sterkste transactieactiviteit waargenomen in de

activaklasse van kantoren, die 45% van het volume van 2019 genereerde, gevolgd door de retail (27%). In de hotelsector werd een historische activiteit geregistreerd die 15% van de jaarlijkse volumes vertegenwoordigde. Het overige aandeel betrof de industriële/logistieke activa en ontwikkelingstransacties.

De activiteit in de industriële/logistieke activaklasse steeg met 15% ten aanzien van de jaarlijkse volumes van 2018 en bereikte in 2019 € 140 miljoen. De belangrijkste transacties betroffen de aankoop van het Aerozone Business Park van 60.000 m² door de Zuid-Afrikaanse JT Ross Property Group, een nieuwkomer in de logistieke markt van Hongarije; de verkoop van een regionale Klasse B portefeuille van 85.000 m² aan CNIC en de verkoop van een landelijk logistiek park van 30.000 m² aan de Hongaarse Infogroup ontwikkelaar, die eigenaar is van een aanzienlijk regionaal logistiek platform in Oost-Hongarije.

Onze kijk op de toprendementen is de volgende: kantoren en retail in luxe straten liggen op 5,25%, winkelcentra op 5,75% en industriële panden op 7,25%. Op basis van transacties in de pijplijn, verwachten we dat het jaarlijkse volume van 2020 op dezelfde lijn zal liggen als de vorige jaren dankzij grote lopende transacties in alle activaklassen.



Focus op Roemenië

Voor 2019 wordt het investeringsvolume voor vastgoed in Roemenië geschat op ongeveer € 683 miljoen, een waarde die bijna 25% lager is dan de waarde die in 2018 werd waargenomen (€ 909 miljoen). Echter, hoewel deze reeds werden ondertekend en aanvankelijk zouden worden afgesloten in 2019, zullen twee grote transacties met een waarde van ongeveer € 340 wellicht tijdens de eerste helft van 2020 worden afgesloten. Het aantal transacties daalde samen met de gemiddelde transactieomvang die momenteel ongeveer € 23 miljoen bedraagt. Dit is voornamelijk te wijten aan de enorme stijging van transacties met kleinere gebouwen van minder dan € 20 miljoen.

Hoewel Boekarest traditioneel de meest gewilde markt is in Roemenië, was het slechts goed voor 48% van het totale investeringsvolume in 2019. De secundaire steden die de laatste 10 jaar werden genegeerd, werden interessanter aangezien kwaliteitsvolle producten op de markt werden gebracht en het risico dat door de investeerders werd ervaren, aanzienlijk is gedaald.

Zoals dat het geval was in de afgelopen 5 jaar, werden de marktvolumes gedomineerd door kantoortransacties (60% van het totaal), terwijl de retail goed was voor ongeveer 23%. De grootste transactie die in 2019 werd afgesloten betrof Dedeman die The Office heeft aangekocht – een bedrijvenpark van 60.880 m² in de CBD van Cluj-Napoca, de tweede belangrijkste kantorenmarkt in Roemenië. Dit is de eerste aankoop van de private Roemeense groep in een secundaire stad en diens tweede aankoop in Roemenië, na The Bridge in de Centrum-Westelijke sub-markt van Boekarest te hebben aangekocht.

De belangrijkste industriële transactie betrof de aankoop van een logistiek park op de snelweg A1 aan de kilometerpaal 13, de belangrijkste sub-markt in Boekarest. Dit park werd door CTP aangekocht van Vabed voor een bedrag van ongeveer € 40 miljoen.

Toprendementen voor kantoren liggen op 7,00%, de toptrendementen voor retail op 7,00%, en deze van de industrie op 8,00%. De rendementen voor retail staan op hetzelfde niveau als 12 maanden geleden, terwijl de rendementen voor kantoren en industriële panden gedurende het jaar met 25 basispunten zijn gekrompen. Roemenië is nog steeds goed gepositioneerd op het vlak van rendementen aangezien de huidige waarden nog steeds lager liggen dan de laatste piek die in 2007–2008 werd geregistreerd.

Het sterke sentiment en de heel gunstige macro-economische omgeving maken, samen met de betere financieringsvoorwaarden, van Roemenië een interessante markt. Bijgevolg wordt voor 2020 geschat dat het volume de drempel van € 1,1 miljard licht zal overschrijden.





Focus op Slowakije

De sector van de vastgoedbeleggingen blijft genieten van een sterke instroom van kapitaal en Slowakije is geen uitzondering. Het land geniet van zijn momentum met een positieve tendens op het vlak van de investeringsvolumes, het aantal transacties en de liquiditeit. Er werd in 2019 voor ongeveer € 770 miljoen verhandeld, gelijk verdeeld over de eerste en de tweede jaarahelft. Het investeringsvolume zou € 1 miljard kunnen hebben overstijgen, maar de transacties slopen in het jaar 2020.

De investeerders waren vooral gefocust de activaklassen van de kantoren en industriële panden. Voor 2020 wordt verwacht dat het totale investeringsvolume ongeveer tussen € 0,8 en € 1 miljard zal bedragen. Bovendien zijn de potentiële top biedniveaus, die de vraag van de huidige investeerders en de nieuwe vereisten voor topproducten voor het eerste kwartaal van 2020 weerspiegelen, de volgende: Kantoren 5,25% – 5,50% (met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 7 tot 10 jaar, op basis van verschillende aanbiedingen in Q4; deze transacties zijn nog niet afgesloten), Logistiek 5,85 – 6,00% (met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 7 tot 10 jaar), Winkelcentra 5,75% – 6,00% voor basisinkomsten.

De industriële en logistieke sector profiteert enorm van de sterke vraag. Desalniettemin lijdt het tegelijkertijd aan gebrek aan producten aangezien 80% van de top voorraad tijdens de voorbije 5 jaar werd verhandeld en de markt wordt gedomineerd door enkele specialist/leiders in de sector. De investeringsvolumes bereikten in 2019 ongeveer € 260 miljoen. Activa in alle delen van Slowakije, die dicht bij de snelweg liggen of genieten van een sterke investeringsreden, kunnen nu aantrekkelijke investeringsopportuniteiten zijn. Momenteel geven investeerders de voorkeur aan regelingen op basis van een verhuuring, bestaande uit een "last mile" aflevering, logistieke en e-commerce activiteiten.

De belangrijkste transactie die heeft plaatsgevonden in de tweede jaarahelft van 2019 was de verkoop van de portefeuille van de Vector parken, bestaande uit 4 parken met een totale BVO van 120.000 m². Twee panden liggen in Bratislava (Raca en Svaty Jur), één pand ligt in Oost-Slowakije (Maly Saris) en één pand ligt in Czechia (Mosnov). De portefeuille trok een grote belangstelling aan van investeerders wereldwijd en de Australische beheerder MIRA (onderdeel van Macquarie), met JLL als diens agent aan de verkoopzijde, verkocht Vector Parks aan de Amerikaanse particuliere participatiemaatschappij TPG.

Duitse markt*

De Duitse markt voor logistieke panden overschrijdt opnieuw de drempel van 6 miljoen m²

In de Duitse markt bereikte de opname van verhuurbare magazijnen en logistieke ruimtes (door huurders en eigenaar-bewoners) in 2019, ongeveer 6,6 miljoen m². Dit is 8% minder dan in het recordjaar 2018 (7,2 miljoen m²). In vergelijking met de gemiddelden op lange termijn, werd het vijfjaarlijks gemiddelde (3%) licht overschreden maar het resultaat lag aanzienlijk boven het tienjaarlijks gemiddelde (20%). De regionale analyse vertoont duidelijke verschillen als men vergelijkt op jaarbasis. Terwijl er buiten de Big 5 bijna evenveel ruimte werd opgenomen als vorig jaar (-2%), was er een belangrijke afname van de algehele opname in de Big 5 (-22%), met uitzondering van de regio Berlijn.

In de Big 5 staat Berlijn op nr. 1

De Big 5-agglomeraties (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München) presteerden het slechtst sinds 2009, met ongeveer 1,67 miljoen m² (2009: 1,30 miljoen m²). De daling in vergelijking met vorig jaar was ook aanzienlijk (-22%) en lag respectievelijk 18% en 13% lager dan de gemiddelden op 5 en 10 jaar.

Enkel in de regio Berlijn verliep de ontwikkeling positief. Er werd een stijging van de opname met 21% vastgesteld in vergelijking met vorig jaar en Berlijn bevestigt zijn topositie binnen de Big 5 met een opname van ongeveer 493.000 m². Daarentegen ondervonden de traditioneel sterkste regio's op het vlak van opname, Frankfurt (413.000 m²) en Hamburg (364.000 m²) dalingen van respectievelijk 37% en 23%. De terugval van de opname in de regio Düsseldorf was zelfs nog aanzienlijker, met 45% minder verhuurde ruimte dan vorig jaar. De belangrijkste reden voor deze terugval bestond in het gebrek van beschikbare eenheden groter dan 5.000 m². In deze grootteklasse was de opname in de Big 5 disproportioneel: in 2019 werden 28 minder transacties geregistreerd en werd 562.000 m² minder ruimte benut dan in 2018.

In de Big 5 werd in Düsseldorf de grootste transactie afgesloten, waarbij de logistieke onderneming Hoyer de bouw van een logistiek centrum van 40.000 m² in Dormagen heeft gestart. De grootste transactie die tijdens het vierde kwartaal werd afgesloten, vond in de regio Hamburg plaats, waarbij een logistieke onderneming ongeveer 30.000 m² heeft gehuurd in de industriële haven van Hamburg.

Vennootschappen van het segment distributie/logistiek waren verantwoordelijk voor het hoogste volume aan opname in de Big 5, ongeveer 29%. Retailers namen 430.000 m² (26%) op, waaronder 127.000 m² verhuurd door e-commercebedrijven. De producenten volgden met een aandeel van 25%.

In 2019 werd ongeveer 656.000 m² aan magazijnruimte in de Big 5 afgewerkt waarvan slechts 12% nog niet was verhuurd op het ogenblik van de voltooiing. Momenteel is er ongeveer 750.000 m² in aanbouw, waarvan bijna 1/3 (240.000 m²) nog beschikbaar is. De meeste bouwactiviteit vindt momenteel plaats in de regio's München en Berlijn.

* Bron: Jones Lang LaSalle – 2019 Industrial Report CEE & Western Europe



Tophuurprijzen – stijgingen in Hamburg, Frankfurt en Düsseldorf

In de regio Hamburg, vertoonden de tophuurprijzen voor magazijnruimte in de grootteklasse > 5.000 m² op jaarbasis een stijging van 10% tot € 6,40/m²/maand. In Frankfurt stegen de prijzen met 3,3% tot € 6,20/m²/maand tijdens de voorbije twaalf maanden en in Düsseldorf met 1,9% tot € 5,50/m²/maand. De hoogste tophuurprijs werd bereikt in München (€ 7,10/m²/maand) waar de prijs stabiel bleef in de loop van het jaar. Dit was tevens het geval in Berlijn (€ 5,50/m²/maand).

Tweede hoogste resultaat op het vlak van opname buiten de Big 5

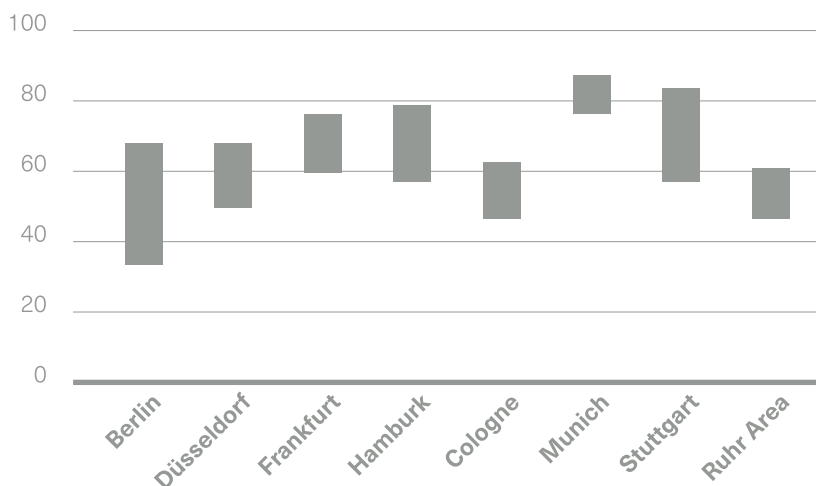
Buiten de Big 5-agglomeraties werd in 2019 ongeveer 4,96 miljoen m² opgenomen. Dit is slechts 2% minder dan vorig jaar en derhalve het tweede hoogste resultaat ooit. Dit resultaat lag ook aanzienlijk hoger dan het gemiddelde over 5 en 10 jaar, met respectievelijk 13% en 37%. Terwijl de opname op verhuurbasis steeg met 2% jaar-op-jaar, daalden de transacties eigenaar-gebruiker met 11%. Wederom was de regio met de grootste opname het Ruhrgebied met ongeveer 683.000 m².

De grootste transactie die daar werd afgesloten betrof het centrale magazijn van 90.000 m² EDEKA in Oberhausen, waarvan de bouw werd aangevat in oktober. Deze werd op grote afstand gevolgd door de regio Bremen (305.000 m²) waar een transactie werd vastgelegd met Amazon voor de bouw van een logistiek centrum met drie verdiepingen en een bruikbare vloeroppervlakte van 120.000 m² in Achim tegen 2021. De regio Hannover/Brunswick staat op de derde plaats met 268.000 m². De grootste transactie die in die regio werd afgesloten was de verhuur door de machinebouw onderneming Krauss Maffei Berstorff van een pand van meer dan 50.000 m² in Laatzen, waarvan de afwerking gepland is tegen het einde van 2022.

Opmerkelijk is dat, ondanks alle economische tegenwind, de sterkste vraag kwam vanwege de producenten buiten de Big 5, die goed waren voor 1,8 miljoen m² of 37% van de totale opname. Retailers volgden met 31% (1,5 miljoen m², waarvan 612.000 m² werd opgenomen door e-commerce bedrijven) en bedrijven uit het distributie//logistieke segment met ongeveer 28% (1,4 miljoen m²). In totaal was ongeveer 70% van de opgenomen ruimte in nieuwe gebouwen of projecten, met inbegrip van alle transacties van eenheden groter dan 50.000 m².

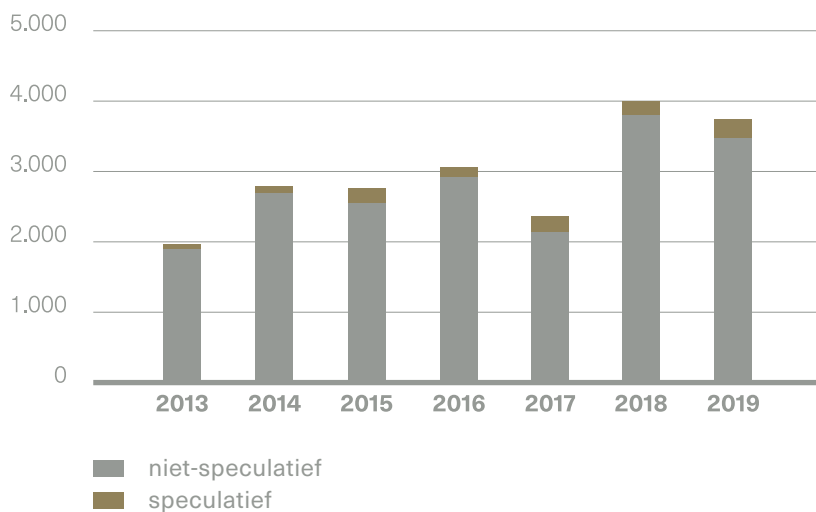
Niveaus van tophuurprijzen

€ / m² / jaar



Nieuwe magazijnruimte in aanbouw

'000 m²



Bron: JLL EMEA, februari 2020

Totale opname magazijnruimte (m^2)		2018	2019
Berlijn		407.100	493.300
Düsseldorf		320.300	177.100
Frankfurt		660.000	413.000
Hamburg		470.000	364.000
Keulen	enkel ruimte $\geq 5,000 m^2$	193.600	89.300
München		279.000	219.000
Stuttgart	enkel ruimte $\geq 5,000 m^2$	213.900	52.800
Ruhrgebied	enkel ruimte $\geq 5,000 m^2$	573.800	683.300

Opname van magazijnruimte ($\geq 5,000 m^2$)		2018	2019
Berlijn		288.600	282.100
Düsseldorf		229.200	102.100
Frankfurt		499.700	268.800
Hamburg		313.500	200.800
Keulen		193.600	89.300
München		161.500	76.500
Stuttgart		213.900	52.800
Ruhrgebied		573.800	683.300

Tophuurprijzen voor magazijnruimte ($\geq 5,000 m^2$) (€/m²/maand)		2018	2019
Berlijn		5,50	5,50
Düsseldorf		5,40	5,50
Frankfurt		6,00	6,20
Hamburg		5,80	6,40
Keulen		5,10	5,10
München		7,10	7,10
Stuttgart		6,80	6,80
Ruhrgebied		5,20	5,25

Afgewerkte panden (m^2)		2018	2019
Berlijn		166.500	126.000
Düsseldorf		43.500	92.500
Frankfurt		352.300	301.900
Hamburg		264.500	83.900
Keulen		158.000	52.500
München		78.600	46.400
Stuttgart		161.100	85.300
Ruhrgebied		199.100	291.300

Bron: Logistics and Industrial Market Overview / 4th quarter 2019



Spaanse markt*

Toonaangevende logistieke regio's

De logistieke markten in zowel Madrid als Barcelona kunnen in drie concentrische ringen onderverdeeld worden, die elk een ander type door logistieke platforms beheerde activiteit of product weerspiegelen.

De operatoren zijn geconcentreerd langs de belangrijkste logistieke routes, zoals de A-2, A-3, A-4 en A-42 wegen in Madrid en de A-2 en AP-7 wegen in Barcelona. Die wegen passeren in beide steden door de drie genoemde ringen. De operatoren bevinden zich op bepaalde locaties langs die wegen, afhankelijk van het soort vrachtvervoer en of ze gefocust zijn op lokaal, regionaal of nationaal/internationaal vervoer.

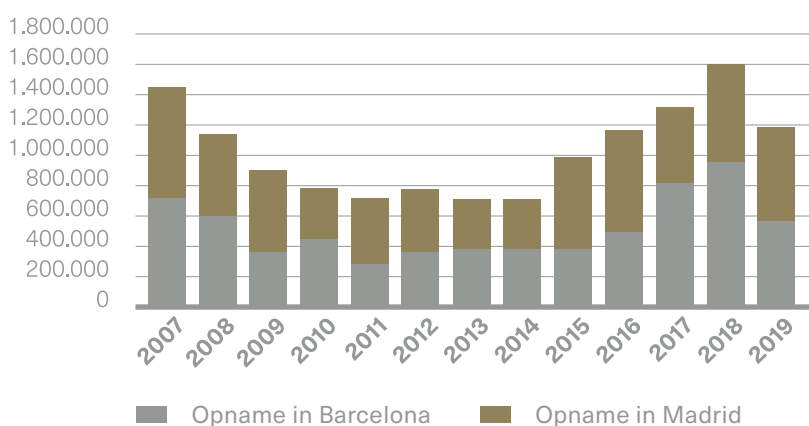
Opname van logistieke ruimte

We schatten dat de logistieke opname in Madrid tijdens het vierde kwartaal in totaal 115.000 m² bereikte. Een van de grootste transacties die tijdens dit kwartaal werden afgesloten, was aangegaan door Mercadona in Polígono Los Gaviñanes in Getafe, waar de vennootschap meer dan 45.000 m² verhuurde om het zuidelijke gebied van Madrid te dekken. In 2019 was meer dan 550.000 m² benut. Dit is een daling met 40% in vergelijking met vorig jaar en is voornamelijk te wijten aan het gebrek aan grote transacties in de markt. Terwijl er in 2018 13 transacties werden afgesloten over 20.000 m², wat een uitzonderlijk positief jaar was in termen van opname, werden er in 2019 slechts 5 transacties afgesloten. Desondanks is er nog steeds een actieve vraag naar logistieke magazijnen in de markt van Madrid.

De opname in Barcelona bereikte in het vierde kwartaal van 2019 110.000 m² met 13 huurtransacties waarvan 5 panden voorverhuurd waren. De grootste transactie vond plaats in Polígono industrial Can Alemany, in Viladecans, waar Alliance Healthcare ongeveer 26.000 heeft opgenomen. In totaal werd meer dan 580.000 m² opgenomen. Dit is slechts 4,3% onder het niveau, voornamelijk wegens het gebrek aan ruimte in de belangrijkste logistieke markten op de Catalaanse markt. Zoals in Madrid, werden ook hier minder grote transacties afgesloten. In 2018 werden 10 transacties van ten minste 20.000 m² afgesloten, terwijl er in 2019 slechts 3 werden afgesloten.

Tijdens het vierde kwartaal werden voor 87.826 m² aan projecten afgewerkt in Madrid en voor 112.443 m² in Barcelona.

Opname in Spanje (m²)



Bron: JLL EMEA, februari 2020

* Bron: Jones Lang LaSalle – 2019 Industrial Report CEE & Western Europe

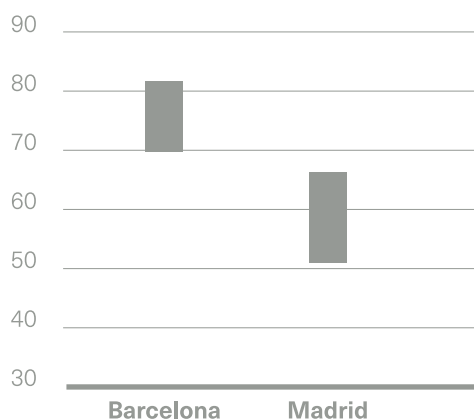


Evolutie van huurniveaus

De tophuurprijzen bleven in 2019 op hetzelfde niveau als in 2018 aangezien er een stijging van 5% op jaarbasis werd waargenomen in Madrid, gevolgd door stabiele niveaus in 2017 en een daling van 5,3% in 2016. Ondertussen stegen de verhuringen met bijna 5% op jaarbasis in Barcelona, na een stabiele ontwikkeling sedert 2015, toen ze toenamen met 3,8% op jaarbasis.

Dientengevolge bedroegen de tophuurprijzen op het einde van 2019 € 81,00/m²/jaar in Barcelona en € 66,00/m²/jaar in Madrid. Als men vooruitblijkt, wordt verwacht dat de tophuurprijzen een verdere groei zullen vertonen in 2020, geleid door Madrid, waar de verhuringen in 2019 mogelijk zouden kunnen stijgen tot meer dan 3,2% op jaarbasis, terwijl wordt verwacht dat de tophuurprijzen in Barcelona dit jaar zouden stijgen met minder dan 2%.

Niveaus van tophuurprijzen



Bron: JLL EMEA, February 2020

Huidig en toekomstig logistiek aanbod

De leegstaande logistieke ruimte was het laagst in Barcelona op het einde van 2018, met 3,1% terwijl het in Madrid 3,8% bedroeg. In beide steden nam de leegstand toe in 2019 waardoor de leegstand op het einde van het jaar als volgt was: 7,65% in Madrid en 3,19% in Barcelona.

Als men kijkt naar het toekomstig aanbod, was er begin 2020 ongeveer 1,1 miljoen m² nieuwe logistieke ruimte in aanbouw. Bovendien was bijna 79% van de totale ruimte in aanbouw toe te schrijven aan speculatief gebouwde ruimte. De meeste speculatief gebouwde units die op de markt werden gebracht in 2018 werden snel benut dankzij de aanhoudende sterke vraag van gebruikers. Hoewel we verwachten dat de vraag van de gebruikers in 2020 sterk zal aanhouden, gedreven door de aanhoudende aanpassing van de toeleveringsketen aan e-commerce, zou de algemene wereldwijde economische vertraging en de neerwaartse risico's ten gevolge van de geopolitieke onzekerheid (in het bijzonder het risico van stijgende handelstarieven en sterke speculatieve ontwikkelingsactiviteiten) kunnen leiden tot een stijging van de leegstandgraad in 2020.

Nederlandse markt*

Toonaangevende logistieke regio's

De logistieke markt in Nederland wordt gekenmerkt door zijn twee grote wereldwijde toegangspoorten: de haven van Rotterdam is Europa's grootste containerhaven, terwijl de luchthaven van Schiphol de op twee na grootste Europese vrachtluchthaven is. Het land wordt dan ook beschouwd als een van de grote vrachtvervoersmarkten in Europa.

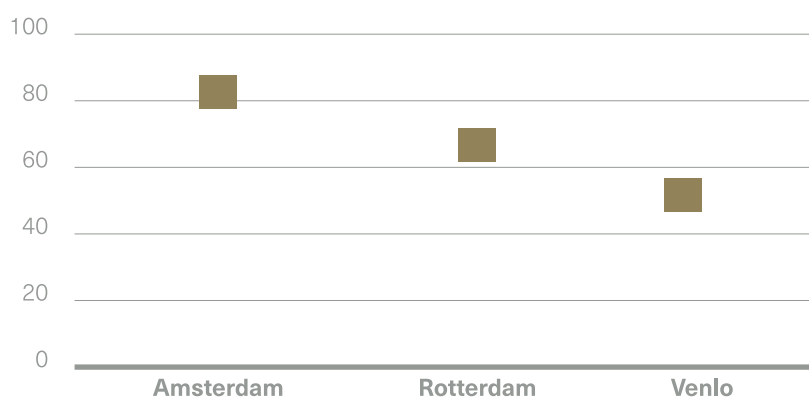
De Nederlandse logistieke markt is opgesplitst in zes verschillende clusters, met de twee grote distributiehubs van Amsterdam en Rotterdam, naast de regionale gebieden West-Noord-Brabant, Midden-Noord-Brabant, Zuid-oost-Noord-Brabant en Noord-Limburg.

Opname van logistieke ruimte

In het vierde kwartaal van 2019 bedroeg de opname bijna 750.000 m², een stijging met 45% in vergelijking met het derde kwartaal van 2019, maar een daling met 38% ten opzichte van Q4 2018. In 2019 bedroeg het totale benutte volume bijna 2,0 miljoen m², wat 39% minder is in vergelijking met 2018 maar nog steeds relatief hoog is in vergelijking met de vorige vijf jaar. Het opnamevolume is gering wegens het gebrek aan beschikbaar aanbod, dat momenteel 3,4% bedraagt. Slechts 17% van het totale aanbod is van A-kwaliteit. In 2019 werd de grootste transactie 2019 afgesloten voor een op maat gemaakt magazijn van 140.000 m² door Zalando in Bleiswijk. Momenteel is er meer dan 2 miljoen m² magazijnruimte in aanbouw, waarvan 1,2 miljoen m² reeds is voorverhuurd.

Het investeringsvolume van het vierde kwartaal van 2019 bedraagt € 1,6 miljard voor distributiemagazijnen. Daarmee is dit het grootste volume ooit. Het investeringsvolume van het hele jaar 2019 bedroeg € 2,7 miljard. Dit betekent een stijging met 46% ten opzichte van 2018. De toename van het volume werd gedreven door transacties met verschillende grote portefeuilles zoals de Log Chain One portefeuille. Deze portefeuilles omvatten voornamelijk grote logistieke A-panden. De toegenomen vraag naar logistieke regelingen heeft geleid tot een verdere aanscherping van de rendementen die momenteel op een historisch dieptepunt van 3,9% staan.

Niveaus van tophuurprijzen € / m² / jaar



* Bron: Jones Lang LaSalle – 2019 Industrial Report CEE & Western Europe

Bron: JLL EMEA, februari 2020

Huidig en toekomstig logistiek aanbod

De afgelopen 10 jaar is de leegstand van logistieke ruimte in Nederland relatief beperkt gebleven, met een piek van bijna 8% in 2014. Eind 2018 bedroeg de totale Nederlandse leegstand 4,1%, een lichte stijging ten opzichte van de 3,7% van een jaar eerder. Desalniettemin is de verhouding tussen onmiddellijk beschikbare logistieke ruimte en de totale voorraad vormt wel een van de laagste niveaus van de grote Europese logistieke markten.

Momenteel wordt in totaal ongeveer 1,21 miljoen m² aan logistieke vloeroppervlakte aangeboden op de Nederlandse vastgoedmarkt, wat een leegstand vertegenwoordigt van slechts 4,2%.

De meeste momenteel aangeboden ruimte valt onder de grootteklassen 10.000 – 20.000 m² en 20.000 – 40.000 m². Ondertussen focust de vraag naar ruimte zich steeds meer op grotere grootteklassen.

Het merendeel (bijna 80%) van alle aanbod kan worden gerangschikt als klasse B ruimte die in vele gevallen niet volledig tegemoetkomt aan de moderne vereisten. Klasse B panden kunnen worden gerangschikt als oudere magazijnen (5 tot 10 jaar oud) die niet voldoende laadkaaien of vrije hoogte enz. bieden, waardoor ze het onderdeel van de top activa van de markt niet weerspiegelen. Dit leidt tot een duidelijke wanverhouding tussen het huidige aanbod en de vraag.

Het grootste deel van de vraag, bijna 70%, is immers gericht op panden van klasse A. De meeste opname is dan ook gericht op nieuw gebouwde of op maat gemaakte panden.



Vooruitzichten

De logistieke markt zal blijven genieten van de structurele wijzigingen van het consumentengedrag, de globalisering en de veranderende toeleveringsketen. Daarom wordt verwacht dat de vraag naar logistieke ruimte gedurende 2020 groot zal blijven.

Met nieuwe ontwikkelingen die bijna afgewerkt zijn, waren de tophuurprijzen gedurende de voorbije kwartalen stabiel na een periode van de toename van de huur. Gelet op de druk op de markt, verwacht JLL echter een verdere toename van de huur.

In Nederland zal de vraag van investeerders naar logistiek vastgoed in de nabije toekomst groot blijven. Hoogwaardige investeringsproducten blijven schaars waardoor wordt verwacht dat de rendementen in 2020 verder zullen worden aangescherpt. Investeerders beperken hun toepassingsgebied verscherpen en zullen kijken naar andere locaties en soorten logistieke regelingen.

Italiaanse markt*

Toonaangevende logistieke regio's

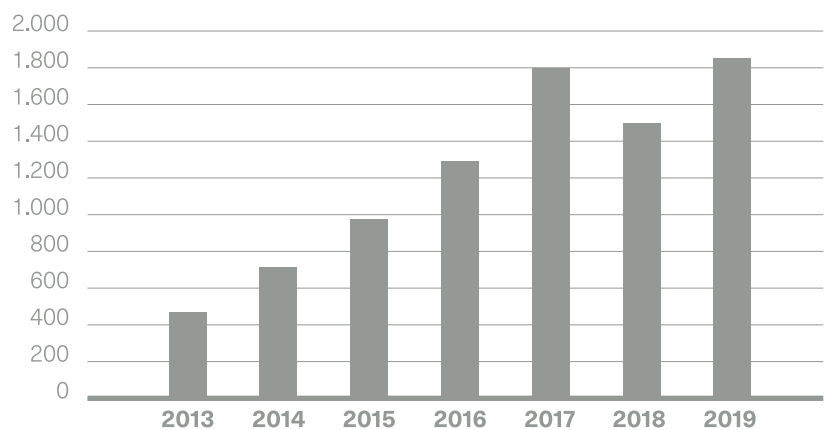
De Italiaanse logistieke markt blijft vanuit historisch perspectief een minder open markt in vergelijking met andere West-Europese landen. Zij wordt vooral aangestuurd door de binnenlandse consumptie en heeft slechts beperkte verbindingen met externe economieën.

De regio Milaan/Lombardije is de economische en industriële motor van Italië, en het is historisch dan ook de meest dynamische logistieke markt van Italië. Rome heeft een vergelijkbare bevolking en is ook goed voor een aanzienlijk logistiek aanbod, hoewel de markt aanzienlijk minder dynamisch en zelfs meer lokaal gericht is dan Milaan. Bij de kleinere markten profiteert Bologna van zijn strategische ligging op het kruispunt tussen noord- en zuid-Italië, en ook de Veneto-markt blijft een relatief dynamisch groeiende regio.

Opname van logistieke ruimte

De Italiaanse magazijnenmarkt was goed voor bijna 1,8 miljoen m² in 2019. Na een daling van 16% op jaarbasis in 2018, was 2019 een recordjaar en nog beter dan het sterke jaar 2017. Het is niet verwonderlijk dat de bredere Milaan-regio de meeste opname had, hoewel het aandeel van de Milaan-regio in het totale volume daalde en 760.000 m² bedroeg in 2019 (42%). Bologna volgde met 18%, terwijl de regio Veneto en Rome goed waren voor respectievelijk 17% en 11%.

Opname in Italië '000 m²



Bron: JLL EMEA, februari 2020

1 Bron: Jones Lang LaSalle – 2019 Industrial Report CEE & Western Europe



Evolutie van huurniveaus

De tophuurprijzen in de brede regio Milaan zetten in 2015 een herstel in, met een gemiddelde groei van 4,7% per jaar van 2015 tot 2017. Die groei werd doorgetrokken in 2018, zij het tegen een meer bescheiden 1,8%, tot € 56,00/m²/jaar. De tophuurprijzen op de brede Romeinse markt zetten in 2017 een herstel in, met een solide groei van 5,8% dat jaar. Dit werd gevolgd door een tragere 1,8% in 2018 en de tophuurprijzen in Rome liggen nu met € 56,00/m²/jaar op hetzelfde niveau als in Milaan.

Ondertussen bleven de huurprijzen in 2018 ook stijgen in de kleinere markten, met een sterke groei van 5,9% op jaarbasis in Bologna tot € 54,00/m²/jaar en 2,1% in de Veneto-regio tot € 49,00/m²/jaar. In 2019 bleven de tophuurprijzen op hetzelfde niveau als in 2018.

Wat de toekomst betreft, zou de gematigde groei van de huurprijzen in 2020–2021 in de grote markten moeten voortduren, hoewel de groei onder 2% zou moeten blijven in Milaan en Rome.

Niveaus van tophuurprijzen

Markt	Tophuur
Milaan	56/m ² /jaar
Rome	56/m ² /jaar
Bologna	54/m ² /jaar
Veneto-regio	49/m ² /jaar

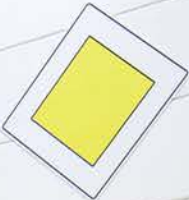
Bron: JLL EMEA, februari 2020





9.92

1



10



Verlag van de Raad van Bestuur

Verklaring van deugdelijk bestuur

De Raad van Bestuur heeft op 17 januari 2008, in overeenstemming met de oorspronkelijke Belgische Corporate Governance Code gepubliceerd in 2004, het VGP Corporate Governance Charter goedgekeurd.

Ingevolge de publicatie van de Belgische Corporate Governance Code van 2009 heeft de Raad van Bestuur op 20 april 2010 de Code van 2009 goedgekeurd als referentiecode voor VGP en heeft hij het VGP Corporate Governance Charter herzien.

Op 7 oktober 2017 heeft de Raad van Bestuur het VGP Corporate Governance Charter verder herzien en er onder meer een anti-omkopingshoofdstuk in opgenomen. VGP leeft in principe de Belgische Corporate Governance Code na en legt in het VGP Corporate Governance Charter en in zijn Corporate Governance Verklaring uit waarom hij van bepaalde bepalingen in de Code afwijkt.

De Belgische Corporate Governance Code kan worden geraadpleegd via www.corporategovernancecommittee.be

Het VGP Corporate Governance Charter is beschikbaar op de website van VGP: www.vgpparks.eu



Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bestaat uit vijf leden die worden aangeduid door de Algemene Aandeelhoudersvergadering. De Voorzitter en de Chief Executive Officer kunnen nooit dezelfde persoon zijn. De Chief Executive Officer is het enige lid van de Raad met een uitvoerende functie. Alle overige leden zijn niet-uitvoerend Bestuurders.

Drie Bestuurders zijn onafhankelijk: Mevr. Katherina Reiche, Mevr. Vera Gäde-Butzlaff en Mevr. Ann Gaeremynck. Deze drie onafhankelijke Bestuurders traden aan onmiddellijk na de Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 10 mei 2019 ter vervanging van Dhr. Marek Šebesták, Dhr. Alexander Saverys en Rijo Advies BV, vertegenwoordigd door Jos Thys van wie de ambtstermijnen als Onafhankelijke Bestuurders verstreken waren.

De biografieën van elk van de huidige bestuurders (zie Raad van Bestuur en Management) geven informatie over hun zakelijke, financiële en internationale ervaring. Dit geeft de bestuurders de nodige vaardigheden, kennis en ervaring om VGP te beheren.

Wij verwijzen naar het VGP Corporate Governance Charter dat op de website van de vennootschap gepubliceerd is voor een gedetailleerde omschrijving van de werking en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur heeft geen vennootschapssecretaris ("company secretary") benoemd en is dit ook niet van plan. Door dit te doen wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling 2.9 van de Corporate Governance Code. Gelet op geringe omvang van de vennootschap en haar Raad van Bestuur is dergelijke benoeming niet noodzakelijk.

In 2019 is de Raad van Bestuur 10 keer bijeengekomen. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- goedkeuring van de jaarrekening van 2018 en van de halfjaarresultaten van 2019;
- goedkeuring van budgetten;
- beoordeling en bespreking van de vijfde en zesde closing met de Eerste Joint Venture en het ingaan van een nieuwe joint venture (de Tweede Joint Venture) met Allianz en diens eerste closing;
- beoordeling en bespreking van de vastgoedportefeuille (d.w.z. investeringen, huurderskwesties, enz.);
- beoordeling, bespreking en goedkeuring van de investeringen en uitbreiding van de groundbank;
- beoordeling en goedkeuring van nieuwe financieeringsregelingen ter ondersteuning van de groei van de Groep, zoals de goedkeuring van de uitgifte van een nieuwe retailobligatie;

Naam	Jaar benoeming	Volgende herbenoeming	Bijgewoonde vergaderingen
Uitvoerend bestuurder en Chief Executive Officer			
Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Van Geet	2017	2021	10
Niet-uitvoerend bestuurder			
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2017	2021	10
Onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders			
Marek Šebesták	2015	2019 ²	2
Alexander Saverys	2015	2019 ²	3
Rijo Advies BV vertegenwoordigd door Jos Thys	2015	2019 ²	3
Ann Gaeremynck	2019 ¹	2023	8
Katherina Reiche	2019 ¹	2023	8
Vera Gäde Butzlaff	2019 ¹	2023	8

Op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10 mei 2019 werden de benoemingen van Mevr. Katherina Reiche, Mevr. Vera Gäde-Butzlaff en Mevr. Ann Gaeremynck als onafhankelijke bestuurders, in overeenstemming met artikel 7:87 van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen, goedgekeurd.

De samenstelling van de Raad van Bestuur beantwoordt aan de vereisten inzake genderdiversiteit voorzien in artikel 7:86 van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

¹ Vanaf de Jaarlijkse Algemene Vergadering in mei 2019.

² Tot de Jaarlijkse Algemene Vergadering in mei 2019.

Comités van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft eveneens twee adviescomités opgericht: een Auditcomité en een Remuneratiecomité.

Auditcomité

Het Auditcomité is samengesteld uit drie leden die allen niet-uitvoerend Bestuurders zijn. Twee leden, Mevr. Ann Gaeremynck en Mevr. Vera Gäde-Butzlaff zijn onafhankelijke bestuurders.

De leden van het comité beschikken over een grondige kennis van financieel beheer.

Een gedetailleerde omschrijving over de werking en de verantwoordelijkheden van het Auditcomité is voorzien in het Corporate Governance Charter van VGP dat op de website van de vennootschap is gepubliceerd.

Het Auditcomité komt minstens twee keer per jaar samen. Daarmee wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling vervat in de bepaling 5.2/28 van de Corporate Governance Code die vereist dat het Auditcomité minstens vier keer per jaar vergadert. De afwijking is gerechtvaardigd door de geringe omvang van de vennootschap.

Het Auditcomité komt minstens twee keer per jaar samen met de commissaris om te overleggen over zaken die onder de bevoegdheid van het Auditcomité vallen en over zaken die voortvloeien uit de audit. De vergaderingen van het Auditcomité worden bijgewoond door de CEO en de CFO.

Gelet op de omvang van de Groep, werd er op dit ogenblik nog geen interne auditfunctie gecreëerd.



Het Auditcomité kwam in 2019 drie keer bijeen. De Voorzit(s)ter van het Auditcomité bracht verslag uit over de resultaten van elke vergadering aan de Raad van Bestuur. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- bespreking van de jaarrekening van 2018 en van de halfjaarresultaten van 2019 en bedrijfsupdates;
- analyse van de aanbevelingen van de commissaris;
- de financieringsstructuur van de Groep.
- de schuld- en liquiditeitspositie;
- bespreking, beoordeling en goedkeuring van de voorgestelde draagwijdte en honoraria voor het auditwerk en niet-auditwerk uitgevoerd door Deloitte.

Naam	Jaar benoeming	Uitvoerend of niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende herbenoeming	Bijgewoonde vergaderingen
Ann Gaeremynck (Voorzitster)	2019 ¹	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	2
Vera Gäde-Butzlaff	2019 ¹	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	2
Bart Van Malderen	2017	Niet-uitvoerend	—	2021	3
Jos Thys (Voorzitter)	2015	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2019 ²	1
Marek Šebesták	2015	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2019 ²	—

¹ Vanaf de Jaarlijkse Algemene Vergadering in mei 2019.

² Tot de Jaarlijkse Algemene Vergadering in mei 2019

Remuneratiecomité

Het Remuneratiecomité is samengesteld uit drie leden die allen niet-uitvoerend Bestuurders zijn. Twee leden, Mevr. Katherina Reiche en Mevr. Ann Gaeremynck, zijn onafhankelijke bestuurders.

De deskundigheid van het comité op het vlak van remuneratiebeleid blijkt uit de relevante ervaring van zijn leden.

Een gedetailleerde omschrijving over de werking en de verantwoordelijkheden van het Remuneratiecomité is voorzien in het Corporate Governance Charter van VGP dat op de website van de vennootschap is gepubliceerd.

Het Remuneratiecomité komt minstens twee keer per jaar bijeen en verder telkens wanneer het comité de binnen het kader van zijn verantwoordelijkheden bepaalde onderwerpen dient te bespreken.

De CEO en CFO nemen deel aan de vergaderingen wanneer het remuneratieplan voorgesteld door de CEO voor de leden van het managementteam wordt besproken, maar niet wanneer over hun eigen bezoldigingen worden beslist.

In de uitoefening van zijn taken, heeft het Remuneratiecomité toegang tot alle middelen die het nodig acht, met inbegrip van extern advies of, in voorkomend geval, *benchmarking*.

Benoemingscomité

De vennootschap heeft geen Benoemingscomité opgericht. Daarmee wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling voorzien in punt 5.3 van de Corporate Governance Code. De afwijking is gerechtvaardigd door de geringe omvang van de vennootschap.

Evaluatie van de Raad van Bestuur en zijn Comités

In overeenstemming met het Corporate Governance Charter van VGP, voert de Raad van Bestuur minstens om de drie jaar een evaluatie uit van zijn omvang, samenstelling en prestaties en van de omvang, samenstelling en prestaties van zijn Comités, evenals van de interactie met het uitvoerend management. Voor een omschrijving van de voornaamste kenmerken van de methodologie voor de uitvoering van deze evaluatie, verwijzen we naar de Taakomschrijving van de Raad van Bestuur in Bijlage 1 van het VGP Corporate Governance Charter.

De Raad van Bestuur en zijn comités hebben in februari 2018 een zelfevaluatie uitgevoerd met een bevredigend resultaat.

Name	Jaar benoeming	Uitvoerend of niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende herbenoeming	Bijgewoonde vergaderingen
Bart Van Malderen (Voorzitter)	2017	Niet-uitvoerend	—	2021	2
Katherina Reiche	2019 ¹	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	1
Ann Gaeremynck	2019 ¹	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	1
Alexander Saverys	2015	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2019 ²	1
Jos Thys	2015	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2019 ²	1

In 2019 is het Remuneratiecomité twee keer bijeengekomen. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- bespreking van het remuneratiebeleid;
- toewijzing van de variabele bezoldiging.

¹ Vanaf de Jaarlijkse Algemene Vergadering in mei 2019.

² Tot de Jaarlijkse Algemene Vergadering in mei 2019.



Remuneratieverslag

Remuneratiebeleid voor niet-uitvoerend Bestuurders

Tot de Jaarlijkse Algemene Vergadering van mei 2019, ontvingen de onafhankelijke en niet-uitvoerend Bestuurders een jaarlijkse vaste bezoldiging van € 10.000 (de voorzitter ontving een jaarlijkse vaste bezoldiging van € 20.000). De bestuurders ontvingen verder een vergoeding van € 1.000 voor elke vergadering van de Raad van Bestuur (de voorzitter ontving een vergoeding van € 2.000) en van € 500 voor elke vergadering van het Audit- of Remuneratiecomité die ze hebben bijgewoond.

Op 10 mei 2019 heeft de Jaarlijkse Algemene Vergadering de bezoldiging van de volledige Raad van Bestuur herzien. Hieruit volgt dat alle Bestuurders (met inbegrip van de Voorzitter) vanaf die datum een jaarlijkse vaste bezoldiging

van € 40.000 ontvangen. De Bestuurders ontvangen tevens een vergoeding van € 2.000 voor elke vergadering van de Raad van Bestuur en € 2.000 voor elke vergadering van het Audit- of Remuneratiecomité die ze bijwonen.

Meer details over het Remuneratiebeleid voor Bestuurders verwijzen we naar Bijlage 2, punt 6.1 van het Corporate Governance Charter van VGP.

De Jaarlijkse Algemene Aandeelhoudersvergadering van 10 mei 2019 heeft een eenmalige bezoldiging van € 35.000 voor alle tot die datum in functie zijnde bestuurders goedgekeurd.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur wordt weergegeven in de onderstaande tabel:

<i>in €</i>	Vaste bezoldiging	Variabele vergoeding: aanwezigheid raad	Variabele vergoeding: aanwezigheid comite	Totaal
Voorzitter				
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen ¹	40.000	53.000	7.000	100.000
Marek Šebesták ²	—	39.000	—	39.000
Bestuurders				
Alexander Saverys	—	38.000	500	38.500
Rijo Advies BV vertegenwoordigd door Jos Thys	—	38.000	1.000	39.000
Ann Gaeremynck	40.000	16.000	6.000	62.000
Katherina Reiche	40.000	16.000	2.000	58.000
Vera Gäde-Butzlaff	40.000	16.000	4.000	60.000
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet	40.000	53.000	—	93.000
Totaal	200.000	269.000	20.500	489.500

1 Vanaf de Jaarlijkse Algemene Vergadering in mei 2019.

2 Tot de Jaarlijkse Algemene Vergadering in mei 2019.

Remuneratiebeleid voor het Uitvoerend Management

De bezoldiging voor het Uitvoerend Management wordt bepaald door het Remuneratiecomité in lijn met de regels uiteengezet in het vennootschapscharter (Bijlage 2, punt 6.2 van het Corporate Governance Charter van VGP).

Het Uitvoerend Management bestaat uit Jan Van Geet¹ (Chief Executive Officer); Jan Procházka (Chief Operating Officer – Tsjechische Republiek); Dirk Stoop² (Chief Financial Officer); Tomas Van Geet³ (Chief Commercial Officer); Miquel-David Martinez (Chief Technical Officer); Matthias Sander⁴ (Chief Operating Officer – Oost-Europa), Jonathan Watkins⁵ (Chief Operating Officer – West-Europa) en Martijn Vlutters⁶ (Vice President – Business Development & Investor Relations).

VGP streeft naar een positie boven de marktmediaan wat betreft de totale verloning, met een belangrijk deel van de verloning op grond van de prestaties van het bedrijf en het team, en de individuele prestaties.

Door de kleinschalige organisatie van de Group, is de VGP bezoldiging, met inbegrip van de variabele bezoldiging, gebaseerd op de prestatiecriteria vastgelegd door het Remuneratiecomité op jaarbasis en uitbetaald in contanten. Deze criteria hebben onder meer betrekking op de bezettingsgraad van de inkomstgenererende activa, de schuldgraad van de Groep, de winstbijdrage van de ontwikkelingsactiviteiten en de maximalisatie van aandeelhouderswaarde.

Het Remuneratiecomité zal van tijd tot tijd een algemeen variabel bezoldigingsbudget goedkeuren op basis van de prestaties van de vennootschap en delegeert de daadwerkelijke toewijzing van deze variabele bezoldiging aan de CEO. De toewijzing door de CEO aan uitvoerend en senior management zal plaatsvinden op basis van de individuele prestaties, rekening houdend met de algemene prestatiecriteria zoals bepaald door het Remuneratiecomité.

Het bezoldigingsbeleid wordt jaarlijks herzien om rekening te houden met mogelijke ontwikkelingen op de (arbeids-) markten, de bedrijfsstrategie, de prestaties van de vennootschap en de individuele prestaties evenals met andere relevante factoren die de prestaties en

motivatie van het managementteam kunnen beïnvloeden. Momenteel verwacht VGP dat hij de huidige regeling voor de volgende twee boekjaren zal voortzetten.

Bezoldigingspakket van de CEO voor 2019

- vaste bezoldiging van € 300.000 en een totale bestuurdersbezoldiging van € 93.000
- variabele bezoldiging op korte termijn (op basis van de prestaties van 2019): € 500.000
- bijdrage pensioenregeling: € 0
- overige componenten van de bezoldiging: € 37.212 (omvat de bedrijfswagen en de daarmee verbonden kosten)

Totale bezoldiging voor het uitvoerend management voor 2019

Het bedrag van de bezoldiging en andere voordelen die door de Vennootschap of haar dochterondernemingen rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de leden van het uitvoerend management anders dan de Chief Executive Officer, met betrekking tot 2019 wordt hieronder op globale basis weergegeven.

- vaste bezoldiging van € 978.489
- variabele bezoldiging op korte termijn (op basis van de prestaties van 2019): € 1.180.000
- bijdrage pensioenregeling van € 59.877
- overige onderdelen van de bezoldiging: € 68.666 (bedrijfswagen en de daarmee verbonden kosten)

Langetermijnbeloningsplan voor het VGP-team

Op basis van de aanbeveling van het remuneratiecomité, heeft de Raad van Bestuur besloten om een nieuw incentiveplan op lange termijn op te stellen in 2018. Het nieuwe plan zal winstdelingseenheden ("Eenheden") toewijzen aan de respectievelijke leden van het VGP-team (met inbegrip van het uitvoerend managementteam). Een Eenheid vertegenwoordigt het equivalent van 1 aandeel van VGP NV op basis van de intrinsieke waarde. Na een initiële lock-up termijn van 5 jaar zal elke deelnemer zijn winstdelingseenheden kunnen teruggeven tegen de betaling van de proportionele stijging van de intrinsieke waarde van deze Eenheden. Het aantal uitstaande Eenheden (d.w.z. de toegezegde maar nog niet verworven Eenheden) kan op geen enkel ogenblik hoger zijn dan 5% van de totale equivalente aandelen van de Vennootschap.

Voor het boekjaar 2019 werden 74.332 Eenheden toegewezen aan het VGP-team met een lock-up termijn die eindigt op 31 december 2023. Op basis van de financiële cijfers van 31 december 2019, vertegenwoordigden deze Eenheden een stijging van de intrinsieke waarde van € 0,8 miljoen, die volledig werd voorzien in de financiële cijfers van 2019.

1 Als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.

2 Als vaste vertegenwoordiger van Dirk Stoop BV.

3 Als vaste vertegenwoordiger van Tomas Van Geet s.r.o.

4 Als vaste vertegenwoordiger van Matthias Sander s.r.o.

5 Als vaste vertegenwoordiger van Havbo Consulting Ltd.

6 Als vaste vertegenwoordiger van MB Vlutters BV.

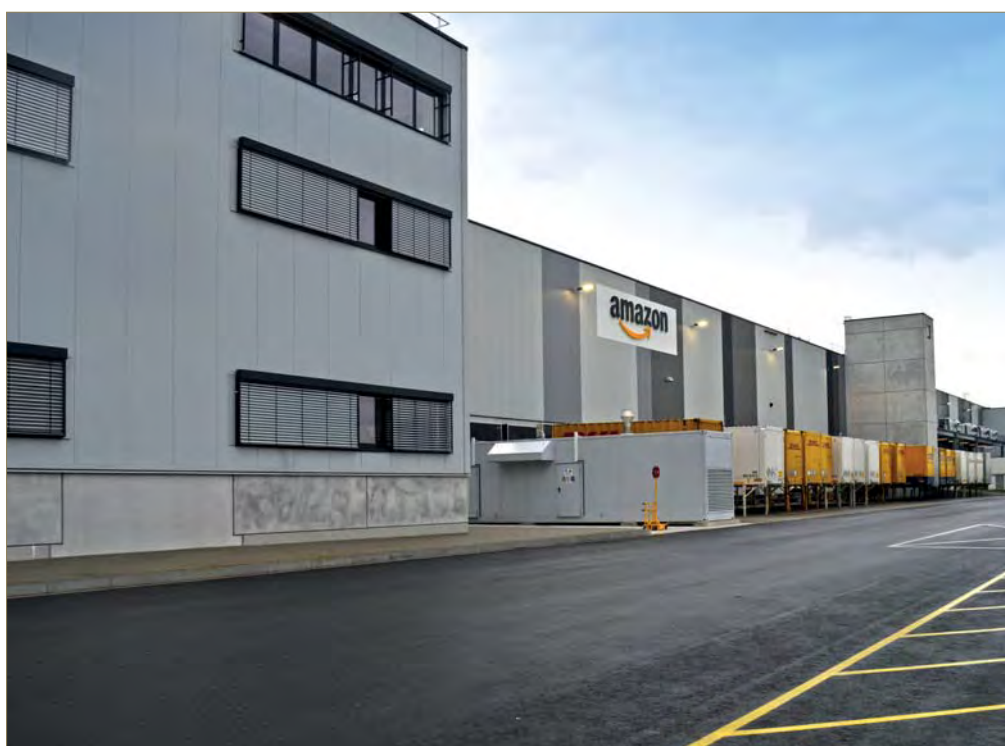
VGP Misv beloningsplan

De Groep beschikt over een beloningsplan voor bepaalde leden van het management van de Groep, dat werd opgezet na de beursintroductie van december 2007 waarbij de bestaande referentieaandeelhouders een aantal VGP-aandelen die 5% van het totale aantal VGP NV-aandelen vertegenwoordigen hebben overgedragen aan VGP MISV, een commanditaire vennootschap waarover Dhr. Bart Van Malderen zeggenschap heeft als beheerend vennoot. Deze regeling heeft geen enkel verwaterend effect op bestaande of nieuwe aandelen.

Vanaf 2019 werd het resterende VGP Misv-plan beschouwd als een in geldmiddelen afgewikkeld, op aandelen gebaseerd plan waarvoor een aanpassing van het eigen vermogen van € 8,4 miljoen werd geboekt ter weerspiegeling van de totale cash lay-out van VGP NV als deze laatste de resterende 20,09% van de VGP Misv Comm. VA-aandelen zou verwerven op 1 januari 2020.

Tijdens 2019 en na het verstrijken van de lock-up termijn van 5 jaar hebben bepaalde leden van het VGP-team hun respectievelijke VGP MISV-aandelen aan VGP NV verkocht. VGP NV verwierf 35.000 VGP Misv-aandelen voor een totaalbedrag van € 1,0 miljoen. Na de verwerving van deze aandelen, bezit VGP NV 82,60% in VGP Misv Comm. VA op het einde van december 2019.

De reële waarde van de VGP Misv-aandelen wordt bepaald op basis van de waarderingmethode van de intrinsieke waarde, gebruikmakend van de verwachte stijging van de nettowinst na belastingen, met uitzondering van een eventuele dividenduitkering.



<i>31 december 2019</i>	Aantal VGP Misv-aandelen	Gewogen gemiddelde resterende looptijd (in jaar)	Gewogen gemiddelde uitoefenprijs per aandeel (in €)
Uitstaande in het begin van het jaar	196.674		42,80
Uitgeoefend tijdens de termijn	(35.000)		29,52
Uitstaande op het einde van de termijn	161.674	1,20	45,99



Verandering in 2020

Tijdens een vergadering gehouden op 27 februari 2020 heeft de Raad van Bestuur, op basis van de aanbevelingen van het remuneratiecomité, beslist om de bestaande Misv-regeling van VGP voortijdig te beëindigen. Als gevolg daarvan zal VGP NV alle uitstaande VGP Misv-aandelen van de bestaande aan het VGP Misv-plan deelnemende managers verwerven tijdens het eerste halfjaar van 2020. Voor de managers die het einde van hun lock-uptermijn nog niet hebben bereikt, zullen nieuwe toewijzingen onder het Langetermijnbeloningsplan plaatsvinden voor hetzelfde aantal overeenstemmende Eenheden en met een lock-up termijn die de resterende initiële lock-up termijn zoals van toepassing overeenkomstig het initiële VGP Misv-plan weerspiegelt. De bedragen die verschuldigd zijn aan de managers ingevolge het VGP Misv-plan zullen derhalve worden gekristalliseerd per 31 december 2019 en zullen slechts aan de managers worden uitbetaald op het ogenblik dat hun initiële lock-up termijn overeenkomstig het VGP Misv-plan verstrijkt.

Tijdens diezelfde vergadering heeft de Raad van Bestuur, op basis van de aanbevelingen van het remuneratiecomité, ermee ingestemd om de basisbezoldiging van de Chief Executive Officer in lijn te brengen met een meer marktconforme

bezoldiging. De herziene basisbezoldiging zal derhalve vanaf 2020 worden verhoogd naar € 600.000 per jaar. De CEO heeft de vergadering tijdens dewelke dit agendapunt werd besproken en over dit punt werd beslist niet bijgewoond.

Voor 2019 werden geen voordelen na uitdiensttreding of op aandelen gebaseerde uitkeringen toegekend.

De leden van het uitvoerend team worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzeggingsperiode, in geval van beëindiging van hun arbeidsovereenkomst, bedraagt 12 maanden. Deze regel geldt voor alle leden van het uitvoerend management.

Voorts zijn er geen claw-back-bepalingen voorzien voor de variabele bezoldiging.



Gedragcodes

Transparantie van transacties met VGP-aandelen

Overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006, moeten de leden van de Raad van Bestuur en van het uitvoerend management de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten), binnen een termijn van 5 werkdagen na de afsluiting van de transactie, inlichten over elke transactie met VGP-aandelen. Deze transacties worden bekendgemaakt op de website van de FSMA (<http://www.fsma.be>).

Er wordt tevens verwezen naar Bijlage 4 van het Corporate Governance Charter van VGP op <http://www.vgpparks.eu/investors/corporate-governance/>.

Tijdens 2019 vonden geen interne transacties plaats.

Belangenconflict

In overeenstemming met artikel 7:96 van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen moet een lid van de Raad Van Bestuur de overige leden vooraf inlichten over eventuele agendapunten die voor hem een rechtstreeks of onrechtstreeks belangenconflict van vermogensrechtelijke aard inhouden.

In 2019 vonden geen belangenconflicten plaats.

Risicobeheer en interne controle

VGP wordt blootgesteld aan een brede waaier van risico's in het kader van zijn bedrijfsactiviteiten die de doelstellingen kunnen beïnvloeden of ertoe kunnen leiden dat deze niet bereikt worden. Deze risico's beheren is een belangrijke taak van de Raad Van Bestuur, het Uitvoerend Management en alle andere werknemers met managementverantwoordelijkheden.

De risicobeheer- en controlesystemen werden opgesteld om de volgende doelstellingen te bereiken:

- het verwezenlijken van doelstellingen in verband met de doeltreffendheid en de doelmatigheid van bedrijfsactiviteiten;
- de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving; en
- de naleving van alle toepasselijke wet- en regelgeving.

De principes van het referentiekader van het Committee of Sponsoring Organisations van de Treadway Commission ("COSO") hebben gediend als basis voor het opstellen van het risicobeheersings- en controlesysteem van VGP.

Controleomgeving

VGP streeft naar een algemene naleving en een risico- bewuste houding met een duidelijke definiëring van de rollen en verantwoordelijkheden in alle relevante domeinen. Op die manier creëert de vennootschap een omgeving waarin haar bedrijfsdoelstellingen en -strategieën nagestreefd worden op een gecontroleerde manier. Deze omgeving wordt gecreëerd via de uitvoering van verschillende beleidslijnen en procedures zoals:

- de ethische code en de gedragscode;
- beperkingen voor beslissings- en ondertekeningsbevoegdheid;
- een systeem voor kwaliteitsbeheer en financiële verslaggeving.

Gelet op de beperkte omvang van de vennootschap en de vereiste flexibiliteit, worden deze beleidslijnen en procedures niet altijd formeel gedocumenteerd.

Het Uitvoerend Management zorgt ervoor dat alle VGP-medewerkers voldoende geïnformeerd zijn over alle beleidslijnen en procedures om zo een voldoende hoog niveau van risicobeheersing en -controle te kunnen garanderen op alle niveaus van de Groep.

Risicobeheersysteem

Risicobeheer, procedure en methodologie
Alle werknemers zijn verantwoordelijk voor de tijdige identificatie en kwalitatieve beoordeling van de risico's (en belangrijke wijzigingen ervan) binnen hun verantwoordelijkheidsdomein.

Binnen de verschillende belangrijke procedures in verband met het management, de verzekering en de ondersteuning worden alle risico's geïdentificeerd, geanalyseerd, vooraf geëvalueerd en getest via interne en soms externe beoordelingsorganen.

Naast deze geïntegreerde risicoanalyses worden ook periodieke beoordelingen uitgevoerd om te controleren of de juiste maatregelen voor risicoanalyse en -beheersing werden genomen en om eventuele niet-geïdentificeerde en niet-gerapporteerde risico's vast te stellen. Deze procedures worden gedreven door de CEO, de COO en de CFO, die de verschillende risiconiveaus op regelmatige wijze controleren en analyseren en waar nodig een actieplan ontwikkelen. Daarnaast maken de controleactiviteiten integraal deel uit van alle belangrijke bedrijfsprocedures en -systemen om ervoor te zorgen dat de doelstellingen van de vennootschap zo goed mogelijk worden verwezenlijkt.

Geïdentificeerde risico's die een belangrijke invloed zouden kunnen hebben op de financiële of operationele prestaties van de Groep worden gerapporteerd aan de Raad Van Bestuur voor verdere bespreking en beoordeling, die zal beslissen of deze risico's aanvaardbaar zijn op het vlak van risicoblootstelling.

Belangrijkste risicofactoren

VGP heeft al zijn belangrijkste bedrijfsrisico's geïdentificeerd en geanalyseerd zoals vermeld in het deel 'Risicofactoren' van dit jaarverslag. Deze bedrijfsrisico's worden meegedeeld aan de hele organisatie van VGP.

Nieuwe gedragscode

Tijdens In het afgelopen jaar heeft de Groep haar compliance beleid nagezien en heeft zij hieromtrent een nieuw initiatief genomen om, rekening houdend met de geografische groei en de groei van het personeelsbestand van de Groep, de integriteit waarmee haar bedrijfsactiviteiten sinds de oprichting werden uitgevoerd te behouden. Daarom heeft de juridische afdeling, met de ondersteuning van de Raad van Bestuur en de CEO, een Gedragscode opgesteld waarin de hoofdprincipes worden omschreven van het gedrag in de zakelijke omgeving waarbinnen de Groep actief is. Tegelijkertijd wordt een trainingsprogramma uitgerold in de landen waarin de Groep actief is om de compliance-cultuur binnen de Groep te behouden.

Het compliance beleid werd herzien voorafgaand aan de herziening van het Corporate Governance Charter van de Groep, die gepland is in het voorjaar van 2020, met het oog op de updates van de Belgische Corporate Governance Code 2020 (die de Corporate Governance Code van 2009 vervangt) en van het Belgisch Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (dat het Belgisch Wetboek van Vennootschappen vervangt).

De Gedragscode stelt de gedeelde waarden vast in verband met de integriteit, de naleving van nationale en internationale wetgeving, het respect voor werknemers en klanten, de bereidheid om sociale verantwoordelijkheid op te nemen, het milieubewustzijn en een duidelijk verzet tegen omkoping en corruptie. De Gedragscode omschrijft duidelijk de principes die de VGP Groep moet naleven en verstrekt een aantal voorbeelden van mogelijke schendingen evenals van de goede praktijken.

De Gedragscode is beschikbaar op het intranet van de Groep. VGP maakt gebruik van persoonlijke trainingen opdat de werknemers de inhoud en toepassing van de Gedragscode in dagelijkse scenario's zou kennen. Deze training wordt opgelegd aan alle werknemers die leidinggevende verantwoordelijkheden hebben en wordt progressief uitgevoerd in de landen waarin VGP actief is.

Er bestaan een aantal kanalen om eventuele schendingen van de Gedragscode te melden, zoals een compliance hotline waar anonieme meldingen kunnen worden gedaan.



Commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA met kantoor gelegen te Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, België, vertegenwoordigd door Mevr. Kathleen De Brabander, werd aangesteld als Commissaris.

Het mandaat van de Commissaris vervalt na afloop van de Jaarlijkse Algemene Aandeelhoudersvergadering van 8 mei 2020.

De Raad van Bestuur stelt voor dat Deloitte opnieuw wordt aangesteld als de Commissaris voor een nieuwe termijn van drie jaar met ingang van de afloop van de Jaarlijkse Algemene Aandeelhoudersvergadering van 8 mei 2020 en stelt de vergoeding vast op een bedrag van € 160k per jaar. Deze vergoeding zal worden onderworpen aan een jaarlijkse herziening die de veranderingen in het toepassingsgebied van de audit weerspiegelt en die vereist kan zijn om ervoor te zorgen dat dergelijk toepassingsgebied van de audit in lijn wordt gehouden met de evolutie van de VGP Groep. Indien de Algemene Vergadering dit voorstel goedkeurt, zal de commissaris worden vertegenwoordigd door Mevr. Kathleen De Brabander.



Risicofactoren

De volgende risicofactoren werden door de Groep geïdentificeerd als risico's die de activiteiten van de Groep, haar financiële situatie, resultaten en verdere ontwikkeling zouden kunnen beïnvloeden.

De Groep neemt de nodige maatregelen, en zal dit in de toekomst ook blijven doen, om deze risico's zo doeltreffend mogelijk te beheersen.

De Groep wordt onder meer blootgesteld aan de volgende risico's:

1. Risico's verbonden aan de groeistrategie van de Groep

1.1 De Groep zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om haar ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier, waarvoor zij afhankelijk is van haar vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om haar vastgoedactiva aan de Joint Ventures te verkopen

De inkomsten van de Groep worden bepaald door haar vermogen om nieuwe huurovereenkomsten te ondertekenen en door de verkoop van vastgoedactiva, in het bijzonder aan de Joint Ventures. De kasstromen op korte termijn van de Groep kunnen negatief worden beïnvloed als zij niet in staat is om met succes nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om met succes vastgoedactiva te verkopen, wat dan weer een negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

Hieruit volgt dat de solvabiliteit van de Groep afhankelijk is van haar vermogen om een gezonde financiële structuur op lange termijn te creëren (i) met een voldoende grote terugkerende inkomstenstroom uit huurovereenkomsten voor de ontwikkelde logistieke eigendom (zowel op het niveau van de Groep als op het niveau van de Joint Ventures) ten opzichte van de schulden voortvloeiend uit de financiering van de verwerving

en ontwikkeling van die logistieke panden en (ii) het vermogen van de Groep om haar ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier om inkomsten genererende eigendommen te produceren die, eenmaal ze een rijpe fase bereiken, aan de Joint Ventures of eventueel aan een derde kunnen worden verkocht.

De Groep is grotendeels afhankelijk van de inkomstenstroom uit de Joint Ventures aan wie de meeste rijpe activa worden verkocht. Bijgevolg ontvangt de Groep van de Joint Ventures vergoedingen en dividendinkomsten in de plaats van huurinkomsten uit rijpe activa. Daarom is het belangrijk dat er voldoende hoge en terugkerende inkomsten worden gecreëerd op het niveau van de Joint Ventures om de contanten door te laten stromen naar de Groep. Dergelijke dividendstromen zijn belangrijk voor de liquiditeit en de solvabiliteit van de Groep met het oog op cash-recycling en de terugbetaling van aandeelhoudersleningen.

De huidige inkomstenstroom van de Groep uit de Joint Ventures evenals vergoedings-inkomsten van de Joint Ventures nemen snel toe, maar zijn nog steeds relatief beperkt in vergelijking met de aanzienlijke schulden (zowel op het niveau van de Groep als op het niveau van de Joint Ventures), aangezien beide Joint Ventures zich nog in hun initiële investeringsfase van 5 jaar bevinden.

We verwijzen tevens naar de volgende risicofactoren die hiermee verband houden en waarin bepaalde aspecten meer in detail worden beschreven: risicofactor 2.2 "De ontwikkelingsprojecten van de Groep vereisen grote initiële investeringen die slechts na verloop van tijd inkomsten beginnen te genereren", risicofactor 3.1 "De bedrijfsactiviteiten en de operationele en financiële toestand van de Groep worden aanzienlijk beïnvloed door de Joint Ventures"; risicofactor 4.1 "De schuldniveaus van de Groep zijn tijdens de voorbije jaren aanzienlijk

toegenomen en de Groep wordt blootgesteld aan het (her)financieringsrisico" en risicofactor 4.3 "De Groep wordt blootgesteld aan het financieringsrisico van haar Joint Ventures".

1.2 De Groep is mogelijk niet in staat om de vereiste menselijke en andere middelen te vinden om de groei te beheren of zou mogelijk geen gepast en efficiënt toezicht op de portefeuille kunnen blijven uitoefenen

Het succes van de Groep hangt gedeeltelijk af van haar vermogen om toekomstige uitbreiding te beheren en om aantrekkelijke investeringsopportunities te identificeren. Verwacht wordt dat een dergelijke uitbreiding aanzienlijke verzoeken op het vlak van het beheer, de ondersteuningsfuncties, de boekhoudkundige en financiële controle, de verkoop en marketing en andere middelen met zich zal meebrengen en een aantal risico's zal inhouden, zoals: de moeilijkheid om activiteiten en personeel gelijk te stellen met de noden voor de verrichtingen van de Groep, de mogelijke verstoring van de lopende zaken en de afleiding van het management.

Op 31 december 2019 stelde de groep meer dan 220 werknemers te werk. Het doel van de Groep is om een voldoende groot team te hebben om de huidige groei van de Groep te ondersteunen.

2. Risico's verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en de sector waarbinnen de Groep werkzaam is

2.1 De ontwikkelingsprojecten van de Groep kunnen vertragingen en andere moeilijkheden oplopen, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen

De strategie van de Groep is gericht op de ontwikkeling van inkomsten genererende activa en op de

mogelijke verkoop van dergelijke eigendommen eenmaal deze activa een rijp stadium hebben bereikt.

Ontwikkelingsprojecten zijn doorgaans onderhevig aan verschillende risico's die elk zouden kunnen leiden tot een laattijdige oplevering van een project en die bijgevolg de ontwikkelingsperiode verlengen, wat leidt tot de beoogde verkoop ervan aan de Joint Ventures en een budgetoverschrijding, verlies of een daling van de verwachte inkomsten van een project kan veroorzaken of zelfs, in sommige gevallen, de daadwerkelijke beëindiging ervan.

De Groep neemt een "first mover"-strategie aan met het oog op het veiligstellen of verwerven van percelen op strategische locaties, zonder noodzakelijkerwijs al een specifieke toekomstige huurder te hebben geïdentificeerd. Dit houdt in dat de Groep doorgaans percelen grond contractueel vastlegt om haar projecten te ontwikkelen alvorens de vereiste vergunningen zijn toegekend. De contractueel vastgelegde percelen worden pas nadien verworven, eenmaal de nodige vergunningen werden verkregen. De projecten van de Groep zijn derhalve onderworpen aan het risico van wijzigingen aan de relevante stedenbouwkundige regels en van het feit dat milieu-, bestemmings- en bouwvergunningen moeten worden verkregen in een vorm die overeenstemt met het projectplan en -concept. Daarom kan de verwezenlijking van een project negatief worden beïnvloed (i) als men er niet in slaagt om de nodige vergunningen te verkrijgen, te behouden of te vernieuwen, (ii) als er vertraging wordt opgelopen bij het verkrijgen, behouden of vernieuwen van de relevante vergunningen en (iii) als men er niet in slaagt om de voorwaarden van de vergunningen na te leven. Voorts kan tegen een vergunning beroep worden aangezet door een belanghebbende partij. Een dergelijke procedure zou de ontwikkeling en de uiteindelijke verkoop van een project aan de Joint Ventures nog meer kunnen vertragen en zou een negatieve invloed kunnen hebben op de financiële toestand van de Groep.

Tijdens de afgelopen 12 tot 16 maanden heeft de Groep opgemerkt



dat de termijn die nodig is om de bestemmingsvergunningen te ontvangen, aanzienlijk langer is. Dit is te wijten aan de grote bouwactiviteit in alle activaklassen en aan het feit dat de lokale autoriteiten niet in staat zijn om alle vergunningsaanvragen tijdig te verwerken. Momenteel kan het tussen 24 tot 36 maanden duren om de nodige vergunningen te ontvangen.

Andere factoren die de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep negatief kunnen beïnvloeden zijn onder meer de onbekendheid van lokale regelgeving, geschillen over overeenkomsten en arbeid met bouwaannemers of onderaannemers en onvoorziene omstandigheden op de site die kunnen leiden tot bijkomend werk en bouwvertragingen of tot de destructie van projecten tijdens de bouwfase (bijv. door brand of waterschade).

Bovendien, wanneer investeringen in projectontwikkeling in overweging worden genomen, maakt de Groep bepaalde schattingen over de economische, markt- en andere omstandigheden, met inbegrip van schattingen met betrekking tot de waarde of potentiële waarde van een onroerend goed en het potentiële rendement op de investering. Deze schattingen kunnen onjuist blijken, waardoor de strategie van de Groep ongepast wordt met de daaruit voortvloeiende negatieve invloed op

de bedrijvigheid, bedrijfsresultaten, financiële toestand en vooruitzichten van de Groep.

Rekening houdend met alle bovenstaande risico's, beschikt de Groep niet over de volle garantie dat al haar ontwikkelingsprojecten binnen de verwachte tijdsduur of binnen de verwachte budgetten kunnen worden voltooid. Als een van de hierboven genoemde risico's zich zou voordoen en een negatieve invloed zou hebben op de succesvolle verwezenlijking van de ontwikkelingsprojecten, zou dit een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de toekomstige bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de Groep.

Op het einde van december 2019 heeft de Groep de volle eigendom over een resterende ontwikkelingsgrondbank van 4.414.000 m² waardoor de Groep 2.000.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte kan ontwikkelen. Dit omvat de resterende ontwikkelingsgrondbank van 300.000 m² aangehouden door de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van ca. 136.000 m² aan nieuw verhuurbare oppervlakte. Bovendien heeft de Groep nog eens 1.797.000 m² contractueel vastgelegde percelen grond, waarvan wordt verwacht dat ze in de loop van de volgende 18-24 maanden zullen worden aangekocht, mits het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Dit brengt de resterende in volle eigendom en contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank op 6.212.000 m², wat een resterend ontwikkelingspotentieel van 2.784.000 m² vertegenwoordigt.

2.2 De ontwikkelingsprojecten van de Groep vereisen grote initiële investeringen die slechts na verloop van tijd inkomsten beginnen te genereren.

Gedurende de eerste fase in de ontwikkeling van een nieuw project zullen er geen inkomsten worden gegenereerd totdat het project is voltooid en opgeleverd aan een huurder. Tijdens die fase maakt de Groep reeds belangrijke investeringen in verband met de ontwikkeling van een dergelijk project. De ontwikkelingsfase van een VGP-park duurt over het algemeen tussen 12 en 36 maanden, in functie van de omvang en het ontwikkelingspotentieel van het park. Eenmaal de bouw van een gebouw is aangevat, duurt het ongeveer 6 tot 9 maanden alvorens het is afgewerkt. De omvang van het park heeft ook een impact op de timing van een toekomstige verkoop aan de Joint Ventures aangezien een park over het algemeen voor 75% moet zijn ontwikkeld alvorens het aan de Joint Ventures wordt aangeboden.

Op 31 december 2019 was de Groep contractueel verplicht om nieuwe projecten te ontwikkelen die nog geen huurinkomsten genereren, voor een totaalbedrag van € 219,0 miljoen (in vergelijking met € 75,5 miljoen op 31 december 2018). Elke vertraging in de ontwikkeling van dergelijke projecten of in de verhuur ervan zou een negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

2.3 De Groep zou kunnen worden geconfronteerd met een lagere vraag naar logistieke ruimte gelet op de schommelende economische omstandigheden op bepaalde markten

De inkomsten van de Groep zijn in grote mate afhankelijk van het volume van ontwikkelingsprojecten. Dit betekent dat de resultaten en kasstromen van de Groep aanzienlijk schommelen in functie van het aantal projecten

die kunnen worden ontwikkeld en verkocht aan de Joint Ventures.

Het volume van de ontwikkelingsprojecten van de Groep is grotendeels afhankelijk van nationale en regionale economische omstandigheden en andere gebeurtenissen die een invloed hebben op markten waar de vastgoedportefeuille en ontwikkelingsactiviteiten van de Groep gelegen zijn. De Groep is momenteel actief in: Duitsland, Oostenrijk, Nederland, Spanje, Portugal, Italië, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek, Hongarije, Roemenië en Letland.

Een wijziging in de algemene economische omstandigheden in landen waar de Groep aanwezig is zou kunnen leiden tot een afgenomen vraag naar logistieke ruimte, meer leegstand en een hoger risico op wanbetaling door huurders en andere tegenpartijen. Het land waarin de Groep het meest is blootgesteld, is Duitsland waar 51% van de vastgoedportefeuille van de Groep en projecten in aanbouw (van de Groep en van de Joint Ventures aan 100% samen) gelegen zijn op 31 december 2019 (in vergelijking met 54% op 31 december 2018).

2.4 De reële marktwaarde van de vastgoedportefeuille wordt mogelijks niet gerealiseerd en is onderhevig aan concurrentie

De inkomsten van de Groep zijn in grote mate afhankelijk van de reële marktwaarde van haar vastgoedprojecten. De resultaten en kasstromen van de Groep kunnen dus aanzienlijk schommelen in functie van het aantal projecten die kunnen worden ontwikkeld en verkocht aan de Joint Ventures en van hun respectievelijke reële marktwaarden.

De eigen vastgoedportefeuille, met uitzondering van ontwikkelingsgrond maar met inbegrip van de namens de Joint Ventures ontwikkelde activa, werd op 31 december 2019 door een waarderingsexpert gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,76% (in vergelijking met 6,29% op 31 december 2018), toegepast op de huurovereenkomsten, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van niet-verhuurde ruimte. Een schommeling van 0,10% van dit markttarief zou leiden tot een schommeling van de totale waarde van de portefeuille van € 13,5 miljoen.

De markten waarin de Groep actief worden tevens blootgesteld aan lokale en internationale concurrentie. Concurrentie tussen vastgoedontwikkelaars en exploitanten kan onder andere leiden tot toegenomen kosten voor de verwerving van ontwikkelingsgronden, hogere grondstofprijzen, een tekort aan geschoolde aannemers, een



overaanbod van vastgoed en/of de verzaadiging van bepaalde marktsegmenten, verlaagde huurprijzen, een daling van de vastgoedprijzen en een vertraging van de snelheid waarmee nieuwe vastgoedontwikkelingen worden goedgekeurd. Al deze elementen zouden een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep.

2.5 De Groep zou belangrijk management en personeel kunnen verliezen of er niet in slagen om bekwaam personeel aan te trekken en te behouden

De Groep blijft in grote mate afhankelijk van de expertise en commerciële kwaliteiten van haar management en het commercieel en technisch team en, in het bijzonder, van haar Chief Executive Officer, Jan Van Geet.

In het bijzonder, als Jan Van Geet, als Chief Executive Officer van de Groep, niet langer voldoende tijd zou besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Joint Ventures, zou Allianz de procedure voor de verwerving van de voorgestelde inkomsten genererende activa kunnen stopzetten tot hij naar tevredenheid van Allianz werd vervangen.

Er is een grote vraag naar ervaren technisch, marketing en ondersteunend personeel in de sector van de vastgoedontwikkeling en de concurrentie om hun talent is intens. Om het personeel te behouden,

werd een langetermijnbeloningsplan opgesteld. Voor meer details hierover verwijzen we naar het Remuneratieverslag.

Het verlies van diensten van een lid van het management of de mislukking om voldoende gekwalificeerd personeel aan te trekken en te behouden kan een wezenlijke nadelige weerslag hebben op de bedrijvigheid, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

3. Risico's verbonden aan de Joint Ventures van de Groep

3.1 De bedrijfsactiviteiten en de operationele en financiële toestand van de Groep worden aanzienlijk beïnvloed door de Joint Ventures

Om de Groep toe te laten te blijven investeren in haar ontwikkelingspijplijn terwijl ze op een gepaste manier gefinancierd wordt, is de Groep twee 50:50 joint ventures met Allianz aangegaan. Deze Joint Ventures stellen de Groep in staat om haar initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te hergebruiken wanneer voltooide projecten worden aangekocht door de Joint Ventures en laten de Groep toe om deze gelden te herbeleggen in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de groundbank.

De Groep zou derhalve aanzienlijk kunnen worden beïnvloed door

de Joint Ventures die onderhevig zijn aan bijkomende risico's zoals:

(i) de Joint Ventures zouden kunnen ophouden met het verwerven van de voltooide activa van de Groep aangezien de Joint Ventures niet contractueel of wettelijk verplicht zijn om de door de Groep aangeboden inkomsten genererende activa te verwerven;

De Joint Ventures zijn niet contractueel of wettelijk verplicht om de inkomsten genererende activa voorgesteld door VGP te verwerven. Daarom bestaat het risico dat de Joint Ventures zouden ophouden met het verwerven van afgewerkte activa van de Groep. In een dergelijk geval kan VGP, overeenkomstig de bepalingen van de JVO's, zelf over dergelijke inkomsten genererende activa beschikken. Een vertraging in de verkoop van deze inkomsten genererende activa zou een wezenlijk nadelig effect kunnen hebben op de kaspositie op korte termijn van VGP, wat dan weer een negatieve invloed kan hebben op de activiteiten, de financiële toestand en bedrijfsresultaten van de Groep.

De eigendommen die op de datum van dit jaarverslag reeds aan de Joint Ventures werden verkocht, hebben een belangrijke bijdrage geleverd tot de inkomsten en resultaten van de Groep. Voorafgaand aan de verkoop ervan, heeft hun deconsolidatie geresulteerd en zal dit blijven resulteren in een afname van de geboekte bruto huurinkomsten van de Groep.

Als Jan Van Geet, als CEO van de Groep, niet langer voldoende tijd zou besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van een Joint Venture, zou Allianz vanaf de kennisgeving hiervan, de procedure tot verwerving van de voorgestelde inkomsten genererende activa kunnen stopzetten tot Jan Van Geet is vervangen naar tevredenheid van Allianz. Dergelijke tijdelijke stilstand van de investeringsverplichting van Allianz zou een negatieve invloed kunnen hebben op de kaspositie op korte termijn van de Groep. Verder moeten potentiële beleggers er nota van nemen dat de Joint Venture Overeenkomst tussen VGP en Allianz onderworpen kan zijn aan wijzigingen of kan worden beëindigd





in overeenkomstig de bepalingen ervan. Dergelijke wijzigingen of een beëindiging zouden een wezenlijk nadelige invloed kunnen hebben op de financiële positie en de inkomsten van VGP.

(ii) de Groep heeft erkend een constructieve verplichting te hebben ten aanzien van de Joint Ventures:

De Groep heeft erkend dat ze een de facto constructieve verplichting heeft ten aanzien van Joint Ventures (ten belope van haar proportioneel aandeel) aangezien VGP steeds zal trachten te verzekeren dat de Joint Ventures en diens dochtervennootschappen steeds in staat zullen zijn om hun respectievelijke verplichtingen na te leven aangezien de goede werking van materieel belang is voor de Groep voor de realisatie van de verwachte meerwaarden. Er is echter geen contractuele verplichting om kapitaal of fondsen in te brengen ter financiële ondersteuning van de Joint Ventures, behoudens dan wat is uiteengezet in de JVO, namelijk de financieringsverplichtingen van de groep krachtens de JVO ten aanzien van de Joint Ventures zoals vermeld in dit deel *“Risicofactoren – De bedrijfsactiviteiten en de operationele en financiële toestand van de Groep worden aanzienlijk beïnvloed door de Joint Ventures – Risico’s verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en de sector waarbinnen de Groep werkzaam is”*. Dit houdt in dat uiteindelijk elke betaling die door de Joint

Ventures verschuldigd zijn aan de Groep, hetzij zal worden gedragen door de aandeelhouders van de Joint Ventures, zijnde VGP en Allianz en dit in verhouding tot hun deelnemingen of, ingeval VGP zijn hoger vermelde financieringsverplichtingen krachtens de JVO niet nakomt, dat dit zal leiden tot de verwatering van VGP door Allianz overeenkomstig de bepalingen van de JVO of dat Allianz fondsen verstrekt aan de Joint Ventures tegen gunstige interest- en terugbetalingsvoorwaarden.

(iii) de verkoop van eigendommen aan de Joint Ventures zou kunnen leiden tot een daling van de geboekte bruto huuropbrengsten van de Groep aangezien sommige van de verkochte eigendommen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de inkomsten van de Groep voorafgaand aan de verkoop en de respectievelijke deconsolidatie ervan;

De eigendommen die op de datum van dit jaarverslag reeds aan de Joint Ventures werden verkocht, hebben een belangrijke bijdrage geleverd tot de inkomsten en resultaten van de Groep. Voorafgaand aan de verkoop ervan, heeft hun deconsolidatie geresulteerd en zal dit blijven resulteren in een afname van de geboekte bruto huurinkomsten van de Groep. De portefeuille die in 2019 aan de Joint Ventures werd verkocht vertegenwoordigde: (i) € 0,8 miljoen huurinkomsten voor de periode van 1 januari 2019 tot 1 april 2019

met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de vijfde closing met de joint venture VGP European Logistics op 1 april 2019 (in vergelijking met € 3,2 miljoen huurinkomsten voor de periode van 1 januari 2018 tot 30 april 2018 met betrekking tot de vierde closing op het einde van april 2018); (ii) € 4,4 miljoen huurinkomsten voor de periode van 1 januari 2019 tot 31 juli 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de eerste closing met de joint venture VGP European Logistics 2; en (iii) € 1,4 miljoen huurinkomsten voor de periode van 1 januari 2019 tot 30 november 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de zesde closing met de joint venture VGP European Logistics.

(iv) Allianz zou de verwervingsprocedure van de aangeboden inkomsten genererende activa kunnen stopzetten en de Joint Ventures zouden kunnen worden gewijzigd of beëindigd in overeenstemming met de bepalingen ervan:

De Groep dient de bepalingen van verschillende beheersovereenkomsten naleven, volgens dewelke zij optreedt als exclusieve activabeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsbeheerder van de Joint Ventures en van de dochtervennootschappen van de Joint Ventures. Als een lid van de Groep zijn verplichtingen ingevolge een beheerovereenkomst wezenlijk zou schenden en



dat niet binnen een bepaalde termijn na ingebrekestelling rechtzet, of als de Vennootschap haar exclusiviteitsverplichtingen onder de Joint Venture Overeenkomsten m.b.t. het aanbieden van inkomsten genererende activa zou schenden, mag Allianz alle beheerovereenkomsten per direct beëindigen, de Joint Venture Overeenkomsten beëindigen en/of een calloptie uitoefenen op alle aandelen die de Vennootschap houdt in de Joint Ventures tegen een betaling van een aankoopprijs van 90% van de reële marktwaarde van deze aandelen, wat een korting van 10% op de reële marktwaarde van deze aandelen inhoudt. Het plaatsvinden van een van bovengenoemde gebeurtenissen kan een wezenlijke invloed hebben op het vermogen van VGP om voldoende dividendinkomsten uit de Joint Ventures te genereren en/of om de gezamenlijke zeggenschap over de Joint Ventures te behouden, wat ook een wezenlijk nadelige invloed kan hebben op de activiteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

(v) de Groep zou bijkomende verbintenissen kunnen oplopen ten gevolge van kostenoverschrijdingen van ontwikkelingen uitgevoerd namens de Joint Ventures; Ten aanzien van de Joint Ventures treedt de Groep op als ontwikkelingsbeheerder, en dient zij te verzekeren dat alle ontwikkelingen binnen de

initieel afgesproken bouwprijzen/budgetten blijven. Als de werkelijke kosten van de bouwwerkzaamheden het initiële bouwbudget zou overschrijden, zal dit een nadelige weerslag hebben op enige extra betaling waar VGP recht op zou hebben volgens de bepalingen van zijn overeenkomsten met de Joint Ventures en Allianz. Als de werkelijke kosten van de bouwwerkzaamheden hoger zouden liggen dan de marktwaarde van het afgewerkte gebouw, zal het verschil volledig moeten worden gedragen door de Groep (op voorwaarde dat dit te wijten is aan de Groep), wat een wezenlijk nadelige invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep.

(vi) de Groep zou er mogelijk niet in slagen fondsen te verstrekken aan de Joint Ventures die eerder werden afgesproken onder de voorwaarden van de betrokken Joint Venture Overeenkomst, wat zou kunnen leiden tot de verwatering van de Groep;

Als de vennootschap er niet in slaagt om fondsen te verstrekken aan de Joint Ventures die werden toegezegd overeenkomstig de bepalingen van de betrokken Joint Venture Overeenkomst (dit is voor de financiering van de relevante extra betalingen (indien van toepassing), de terugbetaling van leningen voor

bouwwerkzaamheden en ontwikkeling aan de Groep bij de verwerking door die Joint Ventures van de voltooide activa, kapitaalsuitgaven in verband met herstellingen en onderhoud van dergelijke activa en de aankoopprijs voor enige toekomstige voltooide activa die deze Joint Ventures zou verwerven of enige andere door Allianz of VGP vereiste financiering in overeenstemming met de betrokken JVO (zoals de vervanging van bankschulden) en erkend door een door een derde partij aangewezen financieel deskundige), dan kan Allianz hetzij exclusief inschrijven op drie maal het aantal aandelen dat het bedrag vertegenwoordigt van de fondsen die de vennootschap niet heeft verstrekt, hetzij zelf fondsen verstrekken aan de Joint Venture tegen preferentiële interest bepalingen en terugbetalingsvoorwaarden. Bijvoorbeeld: Indien er vijfhonderd (500) uitgegeven aandelen zijn, en indien het standaard bedrag (het bedrag dat anderszins bijvoorbeeld door VGP zou zijn gefinancierd), gelijk is aan 2% van de reële marktwaarde van de Joint Venture, zal Allianz het recht hebben om in te schrijven op dertig (drie keer tien) nieuw uitgegeven aandelen van de Joint Venture en deze te verwerven (na een betaling ervoor in contanten), hetgeen gelijk is aan drie keer 2% van de uitstaande aandelen van de Joint Venture berekend op basis van de situatie vóór de verwatering.

Dit zou een invloed kunnen hebben op het vermogen van de Vennootschap om de gezamenlijke controle over de Joint Venture te behouden, en op het vermogen om voldoende dividendinkomsten te genereren uit de Joint Venture. Op zijn beurt, kan dit een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep.

(vii) wijzigingen van consolidatieregels en -voorschriften zouden een consolidatieverplichting op het niveau van Allianz kunnen veroorzaken, wat zou kunnen resulteren in de verwatering van de Groep:

Ingeval Allianz verplicht zou zijn om de Joint Ventures te consolideren (bijvoorbeeld na een wijziging van boekhoudkundige regels of een andere regelgeving) in zijn bedrijvengroep, voorzien de Joint Venture Overeenkomsten dat Allianz het recht heeft om de bestaande schuldfinanciering in de Joint Ventures te vervangen door kapitaal, wat zou kunnen leiden tot een verwatering van de Vennootschap als de Vennootschap er niet in slaagt haar overeenstemmende deel van het kapitaal te financieren. Dit zou een invloed kunnen hebben op het vermogen van de Vennootschap om de gezamenlijke controle over de Joint Ventures te behouden, en op het vermogen om voldoende dividendinkomsten te genereren uit de Joint Ventures. Op zijn beurt kan dit een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep. Aangezien de schuldfinanciering van de Joint Ventures echter zou worden vervangen door kapitaalfinanciering door Allianz op een 1:1 basis, zou de Intrinsieke Waarde van het belang van de Vennootschap in de Joint Ventures in dergelijk geval niet worden beïnvloed.

(viii) in geval van een wezenlijke schending door de Groep of in geval de deelneming die Jan Van Geet in de Vennootschap aanhoudt zou dalen tot onder de 25%, zou Allianz de Joint Venture Overeenkomsten kunnen beëindigen of een calloptie op de aandelen van de Groep in de Joint Ventures uitoefenen aan een verlaagde aankoopprijs;

Als op enig moment tijdens de looptijd van de Joint Venture Overeenkomsten de deelneming die Jan Van Geet rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt in de Vennootschap daalt tot onder 25% van het totale aantal uitstaande Aandelen (anders dan vanwege de verwatering van zijn deelneming ten gevolge van kapitaalverhogingen of soortgelijke transacties op het niveau van de Vennootschap waarin hij niet zou deelnemen), heeft Allianz het recht om de beheersovereenkomsten met onmiddellijke ingang te beëindigen en om de Joint Venture Overeenkomsten te beëindigen. Als een van de voormelde gebeurtenissen plaatsvindt, zou dit een belangrijke invloed kunnen hebben op het vermogen van VGP om voldoende dividendinkomsten te genereren uit de Joint Ventures en/of om de gezamenlijke controle over de Joint Ventures te behouden. Dit zou op zijn beurt een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

(ix) de Joint Ventures of een van hun dochtervennootschappen zouden in gebreke kunnen zijn in het kader van de ontwikkelings- en

bouwleningen die door de Groep zijn toegekend, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de Groep.

De Groep heeft aanzienlijke ontwikkelings- en bouwleningen toegekend aan de projectvennootschappen van de Joint Ventures voor een totaalbedrag van € 114,9 miljoen op 31 december 2019 (€ 101,9 miljoen op 31 december 2018). De doelstelling van de Joint Ventures zijn louter het investeren in inkomsten genererende activa en beide partners van de Joint Ventures zijn overeengekomen dat alle ontwikkelingen ondernomen binnen de Joint Ventures dienvolgens in eerste instantie vooraf gefinancierd zullen worden door VGP. De terugbetalingen van deze leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling zullen voornamelijk gedreven zijn door de daaropvolgende herfinanciering van de activa van de Joint Ventures bij de voltooiing van die activa. Ingeval de opbrengsten van dergelijke herfinanciering aanzienlijk lager zouden zijn dan de ontwikkelingskosten, is het mogelijk dat VGP niet in staat is om het totaalbedrag van deze leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling die aan de Joint Ventures werden toegekend terug te verdienen, aangezien de Joint Ventures





niet het volledige bedrag van zulke leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling onder de bestaande kredietfaciliteiten zouden kunnen opvragen en waarbij dergelijk tekort derhalve gefinancierd zou moeten worden door bijkomende aandeelhoudersleningen die aan de Joint Ventures werden toegekend door VGP en Allianz in verhouding met hun deelnemingen. Dit zou een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

3.2 Al deze risico's kunnen een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Joint Ventures, wat op zijn beurt een wezenlijke negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep. Daarnaast worden de Joint Ventures blootgesteld aan veel van de risico's waaraan de Groep wordt blootgesteld, zoals onder meer de risico's voor de Groep omschreven in de volgende afdelingen: risicofactor 1.1 *"De Groep zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om haar ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevendende manier, waarvoor*

zij afhankelijk is van haar vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om haar vastgoedactiva aan de Joint Ventures te verkopen" (maar enkel in verband met het vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten, niet het vermogen om vastgoedactiva te verkopen), risicofactor 2.1 *"De ontwikkelingsprojecten van de Groep kunnen vertragingen en andere moeilijkheden oplopen, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen"*, en risicofactor 2.3 *"De Groep zou kunnen worden geconfronteerd met een lagere vraag naar logistieke ruimte gelet op de schommelende economische omstandigheden op bepaalde markten"*, van onderhavig Deel Risicofactoren

3.3 De Vennootschap is een holdingvennootschap zonder operationele inkomsten en is dus uitsluitend afhankelijk van de uitkeringen die worden gedaan door, en de financiële prestaties van, de Joint Ventures en de leden van de Groep

De Vennootschap is een holdingvennootschap met als enige activiteit het behouden en beheren van haar enige activa, d.w.z. haar deelnemingen in de Dochtervennootschappen en in de Joint Ventures. De vastgoedportefeuilles van de Groep zijn

eigendom via specifieke vastgoedvennootschappen die 100% dochtervennootschappen zijn van de Groep of die dochtervennootschappen zijn van de Joint Ventures.

Bijgevolg zal het vermogen van de Vennootschap om te voldoen aan haar financiële verplichtingen in grote mate afhangen van de kasstromen van de leden van de Groep en van de uitkeringen die zij van de leden van de Groep of de Joint Ventures ontvangt. Het vermogen van de dochtervennootschappen en de Joint Ventures om uitkeringen te doen aan de Vennootschap hangt af van de huurinkomsten die door hun respectievelijke portefeuilles worden gegenereerd.

De financieringsregelingen van de Joint Ventures en, in mindere mate, deze van de dochtervennootschappen, zijn onderworpen aan een aantal convenanten en beperkingen die het vermogen om kasmiddelen uit te keren aan de Groep kunnen beperken. De bankfaciliteiten vereisen van de Joint Ventures en van de dochtervennootschappen dat zij gespecificeerde financiële ratio's aanhouden en voldoen aan specifieke financiële testen. Er niet in slagen deze convenanten na te leven zou kunnen leiden tot een geval van wanprestatie en wanneer deze niet is hersteld of indien er geen afstand van wordt gedaan, zou dit kunnen resulteren in het feit dat een Joint Venture of de leden van de Groep deze leningen moeten terugbetalen voorafgaand aan hun vervaldatum.

3.4 De Groep zou mogelijks niet in staat zijn om haar leningen aan de Joint Ventures en hun dochtervennootschappen terug te krijgen.

De Groep heeft aanzienlijke leningen toegekend aan de Joint Ventures en aan de dochtervennootschappen van de Joint Ventures.

Op 31 december 2019 bedroegen deze leningen € 178,5 (in vergelijking met € 143,3 op 31 december 2018).

Deze openstaande leningen houden het risico in van een laattijdige, gedeeltelijke of niet-terugbetaling in geval van slechte prestaties van een van de Joint Ventures of van hun dochtervennootschappen.

4. Risico's verbonden aan de financiële toestand van de Groep

4.1 De schuld niveaus van de Groep zijn over de voorbije jaren aanzienlijk gestegen en de Groep wordt blootgesteld aan een (her)financieringsrisico

Met het oog op de geografische expansie, de versnelde groei van de Groep en, meer in het algemeen, de aanhoudende groei van de vraag naar logistieke opslagplaatsen, is de Groep de laatste jaren belangrijke leningen aangegaan. De start van een aantal belangrijke nieuwe topontwikkelingen, nl. VGP Park München en VGP Park Laatzten, doet VGP verwachten dat de schuld niveaus (in nominale termen) zullen blijven toenemen. VGP is er echter van overtuigd dat hij zijn groeistrategie zal kunnen uitvoeren binnen een Schuldgraad van 65%.

VGP optimaliseert zijn kapitaalstructuur voortdurend met de bedoeling om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijkertijd de gewenste flexibiliteit te behouden om zijn groei te ondersteunen. De Groep handelt binnen en hanteert een maximale Schuldgraad van 65%.

Op 31 december 2019 bedroeg de netto schuld € 604,2 miljoen (in vergelijking met € 419,3 miljoen op 31 december 2018). De Schuldgraad bedroeg 37,2% (t.o.v. 34,6% op 31 december 2018).

Op 31 december 2019 beschikte de Groep over uitstaande obligaties voor een totaalbedrag van € 714,1 miljoen¹ (allemaal ongedekte obligaties) en had zij een uitstaande financiële schuld van € 54,9 miljoen², waarvan € 21,6 miljoen betrekking had op een vastgelegde bankschuld en € 33,4 miljoen op Schuldschein leningen.

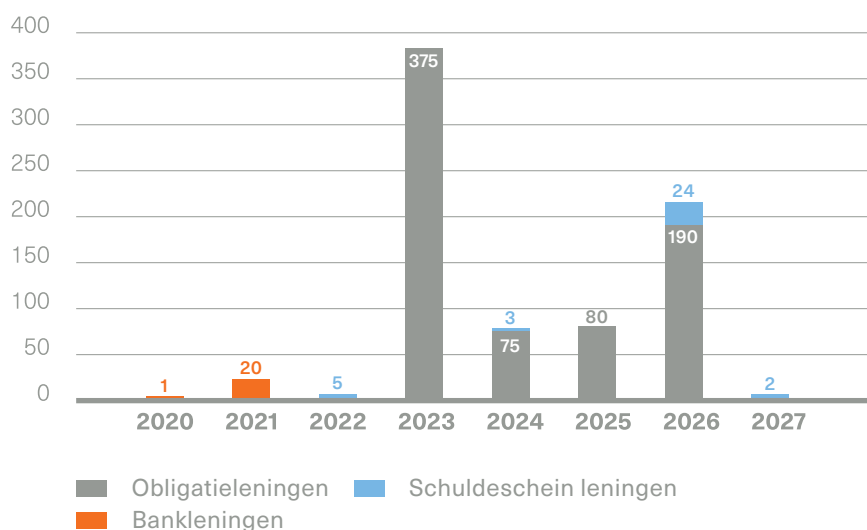
Gelet op het model van de Joint Ventures zouden bijkomende bankschulden op korte termijn mogelijk nodig zijn om tijdelijke tekorten in contanten te dekken tijdens de tijd die nodig is voor de recyclage van aandeelhoudersleningen die

aan de Joint Ventures zijn verstrekt. Deze aandeelhoudersleningen worden terugbetaald wanneer projecten door de Joint Ventures worden aangekocht.

Momenteel bouwt de Groep aanzienlijk meer dan wat eerder werd verwacht en beschikt zij over een aantal grote ontwikkelingen die recent werden of binnenkort zullen worden aangevat en die wel wat tijd zullen vergen alvorens ze aan een Joint Ventures kunnen worden verkocht. Bijgevolg kunnen hogere pieken van financieringsbehoeften ontstaan tussen de verschillende Joint Venture closings. Opdat de Groep deze periodes op een comfortabele manier zou kunnen overbruggen, heeft de Groep bijkomende doorlopende kredietfaciliteiten genegocieerd.

Per 31 december 2019 is het looptijdprofiel van de schulden van de Groep als volgt:

Looptijdsprofiel financiële schulden 31 december 2019 (in miljoen €)



Opmerking: De cijfers vermeld in de grafiek zijn exclusief de gekapitaliseerde financieringskosten op bankleningen, schuldschein leningen en obligatieleningen.

1 Inclusief € 5,9 miljoen gekapitaliseerde financieringskosten.

2 Inclusief € 0,3 miljoen gekapitaliseerde financieringskosten.

4.2 De leningen van de Groep zijn onderworpen aan bepaalde beperkende convenanten

Overeenkomstig de voorwaarden van de obligaties, Schuldschein leningen en kredietfaciliteiten, moet de Groep verzekeren dat zij ten alle tijde de schuldgraad die erin zijn opgenomen naleeft. Indien de Groep dit niet doet, zal zij in gebreke zijn krachtens verschillende (of zelfs alle) uitstaande obligaties, Schuldschein leningen en/of kredietfaciliteiten. Dit zou kunnen leiden tot een verplichting van de Groep om alle in dit opzicht openstaande financiële schulden volledig terug te betalen, wat dan weer een belangrijke negatieve invloed kan hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

Hoewel de Groep haar convenanten voortdurend controleert met het oog op de naleving ervan en om mogelijke problemen ter zake van tevoren te identificeren en te verhelpen, kan er geen zekerheid worden geboden dat de Groep deze convenanten te allen tijde zal kunnen naleven. In 2019 bleef de Groep ruimschoots binnen haar convenanten.

De voorwaarden van de apr-23 Obligatie, de sep-23 Obligatie, de jul 24-Obligatie, de mar-25 Obligatie, de mar-26 Obligatie en de Schuldschein leningen omvatten de volgende financiële convenanten, beoordeeld op het niveau van de Vennootschap:

- Geconsolideerde Schuldgraad gelijk aan of onder 65%;
- Interest Dekkingsgraad gelijk aan of hoger dan 1,2;
- Dekkingsgraad voor Schuldaflossing (of DSCR) gelijk aan of boven 1,2.

Bovengenoemde ratio's worden halfjaarlijks getest op basis van een periode van 12 maanden en worden als volgt berekend:

- Geconsolideerde Schuldgraad betekent de geconsolideerde Totale Netto Schuld gedeeld door de som van het eigen vermogen en totale passiva;

- Interest Dekkingsgraad betekent de totale netto huuropbrengsten (vermeerderd met de beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten) gedeeld door de netto Financiële Lasten;
- Dekkingsgraad voor Schuldaflossing betekent de Kasmiddelen Beschikbaar voor Schuldaflossing gedeeld door de Netto Schuldaflossing.

Op 31 december 2019 bedroeg de Geconsolideerde Schuldgraad* 39,3% in vergelijking met 34,6% op 31 december 2018. De Interest Dekkingsgraad bedroeg 23,29 per 31 december 2019, tegen 13,11 per 31 december 2018 en ten slotte bedroeg de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing 13,51 per 31 december 2019, tegen 20,41 per 31 december 2018.

De kredietovereenkomst afgesloten met de bank Swedbank (Letland) omvat de volgende financiële convenanten:

- Eigen vermogen van VGP Latvia sia moet boven 20% van diens balans blijven;
- Dekkingsgraad voor Schuldaflossing van ten minste 1,20; en
- Lening/Waarde-(*Loan to Value*) Ratio mag niet hoger zijn dan 70%.

Op 31 december 2019 bedroeg het eigenvermogensaandeel 31,4%, de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing 3,2 en de Lening/Waarde-ratio 57,5%. Per 31 december 2018 leefde VGP al zijn bankconvenanten na.

4.3 De Groep wordt blootgesteld aan het financieringsrisico van haar Joint Ventures

Gelet op het model van de Joint Ventures, is VGP afhankelijk van het vermogen van de Joint Ventures om te beschikken over voldoende financiering op lange termijn om deze Joint Ventures in staat te stellen inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld, te verwerven.

De Eerste Joint Venture was in staat om toegezegde kredietfaciliteiten (die allen eind mei 2026

vervallen) vast te leggen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. Per 31 december 2019 bedroegen de totale toegezegde kredietfaciliteiten € 931,3 miljoen, opgenomen ten belope van € 768,0 miljoen. Het beschikbare niet-opgenomen bedrag van € 163,3 miljoen zal worden gebruikt voor de financiering van de aankoop van bijkomende inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld gedurende de resterende investeringsperiode de komende 1,5 jaar. Op 31 december 2019 bedroeg de gecumuleerde Lening/Waarde-Ratio 50,5%.

De Tweede Joint Venture kon een toegezegde kredietfaciliteit op 10 jaar vastleggen ten bedrage van € 340,0 miljoen (die eind juli 2029 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen worden verworven in Spanje, Oostenrijk, Italië en Nederland, evenals een toegezegde kredietfaciliteit op 5 jaar ten bedrage van € 34,0 miljoen (die in juni 2024 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen worden verworven in Roemenië. Op 31 december 2019 bedroegen de totale toegezegde kredietfaciliteiten € 372,5 miljoen, opgenomen ten belope van € 78,4 miljoen.

Het beschikbare niet-opgenomen bedrag van € 294,1 miljoen zal worden gebruikt ter financiering van de aankoop van bijkomende inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld gedurende de resterende investeringsperiode de komende 4,5 jaar. Op 31 december 2019 bedroeg de gecumuleerde Lening/Waarde-Ratio 55,6%.

Het zou kunnen dat de Joint Ventures niet meer in staat zijn om hun financiële schuld te herfinancieren of dat zij er niet in slagen om nieuwe financieringsovereenkomsten te onderhandelen en af te sluiten tegen commercieel gunstige voorwaarden. Als de Joint Ventures niet in staat zijn om financiering te ontvangen of om financiering te ontvangen tegen gunstige voorwaarden, zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstroom en resultaten van de Groep, en zou er dus van de Groep kunnen worden vereist dat zij bijkomende

* Berekend op basis van de voorwaarden van de obligatie- en schuldschein leningdocumentatie.

financiering verstrekt of dat zij de start van bepaalde projecten moet uitstellen.

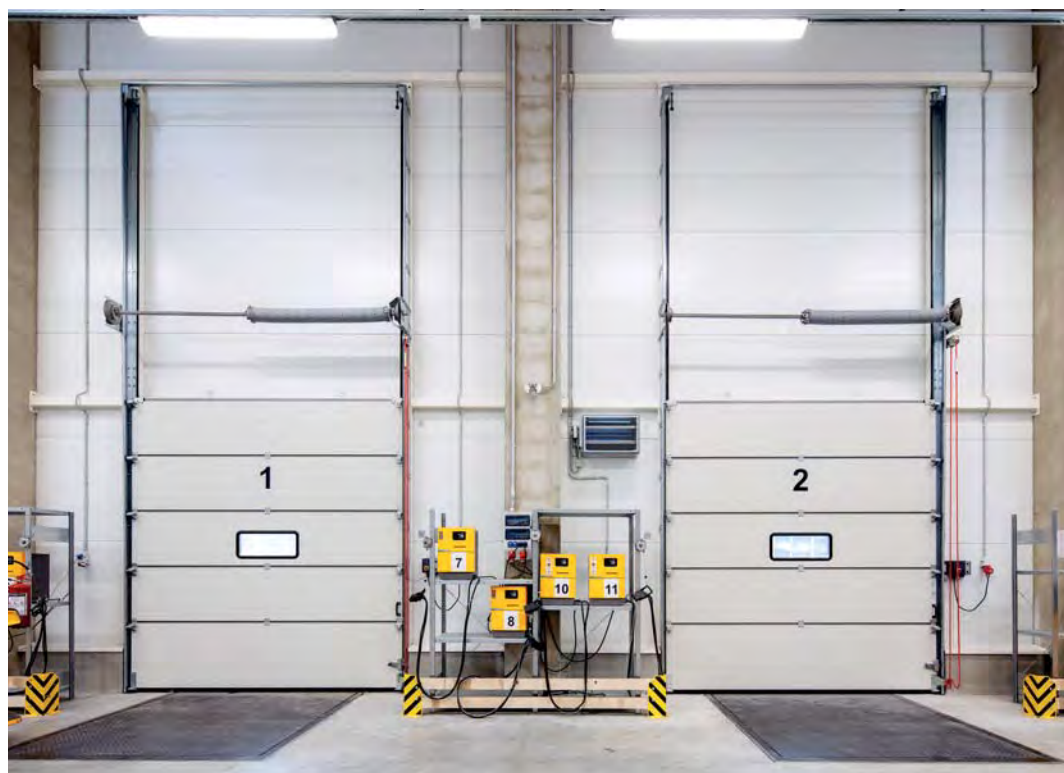
5. Risico's in verband met juridische en regelgevende kwesties

5.1 De Groep moet voldoen aan een breed en divers regelgevend kader

Aangezien de Groep actief is en van plan is om verdere bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen in Centraal-Europese landen (waarbij de huidige focus van de Groep ligt op Letland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek, Hongarije en Roemenië), Duitsland, Oostenrijk, Spanje, Portugal, Nederland en Italië, is de Groep onderworpen aan een breed scala van EU-, nationale en lokale wet- en regelgeving. Deze omvatten vereisten op het vlak van bouw- en bezettingsvergunningen (die moeten worden verkregen opdat projecten zouden kunnen worden ontwikkeld en verhuurd), evenals van bestemming, gezondheid en veiligheid, milieu, bescherming van monumenten, belastingen, ruimtelijke ordening, buitenlandse eigendomsbeperkingen en andere wet- en regelgeving.

Vanwege de complexiteit van het verkrijgen en behouden van verschillende licenties en vergunningen, bestaat er geen zekerheid dat de Groep ten alle tijde alle vereisten nakomt die op vastgoed en de bedrijfsactiviteiten van de Groep worden opgelegd. Het niet naleven of een vertraging in de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving of het niet verkrijgen en behouden van de vereiste machtigingen en vergunningen zou een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep. In dit opzicht verwijzen we tevens naar de risicofactor 2.1: *“De ontwikkelingssprojecten van de Groep kunnen vertragingen en andere moeilijkheden oplopen, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen”*.

Daarenboven kunnen wijzigingen van wetten en reglementering, of van de interpretatie ervan door



agentschappen of rechtbanken voorkomen. Zulke wijzigingen en andere economische en politieke factoren, met inbegrip van burgerlijke onlusten, bestuurlijke veranderingen en beperkingen van het vermogen om kapitaal over te dragen in de vreemde landen waarin de Groep heeft geïnvesteerd, kunnen een wezenlijke nadelige weerslag hebben op de bedrijvigheid, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

5.2 De Groep is mogelijk onderworpen aan gerechtelijke procedures en andere geschillen

Het is mogelijk dat de Groep moet tegemoetkomen aan contractuele geschillen die al dan niet tot gerechtelijke procedures kunnen leiden, ten gevolge van verschillende gebeurtenissen die zich voornamelijk voordoen tijdens de constructie- en ontwikkelingsfase. De meest waarschijnlijke geschillen zijn de volgende: (i) feitelijke of vermeende tekortkomingen in de uitvoering van bouwprojecten (zoals m.b.t. het ontwerp, de plaatsing of herstelling van werken); (ii) gebreken aan de bouwmaterialen; en (iii) tekortkomingen in de goederen en diensten die worden

geleverd door leveranciers, aannemers en onderaannemers.

Bovendien kan de Groep, na de ontwikkelingsfase, het voorwerp uitmaken van geschillen met huurders, handelspartners of andere partijen in verband met de huur.

Dientengevolge zouden geschillen, ongevallen, letsels of schade aan of in verband met lopende of voltooide projecten van de Groep, voortvloeiend uit de werkelijke of beweerde tekortkomingen van de Groep, kunnen leiden tot aanzienlijke aansprakelijkheids-, garantie- of andere burgerlijke en strafrechtelijke vorderingen, evenals tot reputatieschade. Het is mogelijk dat deze aansprakelijkheden niet kunnen worden verzekerd of dat ze de verzekeringsdekking van de Groep overschrijden.

Op de datum van dit jaarverslag waren er geen overheidsprocedures, gerechtelijke procedures of arbitrageprocedures ingeleid of waren er geen dergelijke procedures dreigende tegen de Groep die een wezenlijke weerslag zouden kunnen hebben, of zouden kunnen hebben gehad in het recent verleden, voor de Groep en/of de financiële positie of winstgevendheid van de Groep.



Samenvatting van de cijfers en commentaren

Resultatenrekening

Resultatenrekening (in duizend €)	2019	2018
Omzet*	26.037	30.336
Bruto huuropbrengsten	11.653	16.627
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.556)	(1.123)
Netto huurresultaat	9.097	15.504
Joint ventures management fee inkomsten	10.492	9.965
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	188.165	98.552
Administratieve kosten	(21.100)	(18.167)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	65.703	45.220
Bedrijfsresultaat	252.357	151.074
Financiële opbrengsten	5.543	6.101
Financiële kosten	(19.781)	(20.071)
Financieel resultaat	(14.238)	(13.970)
Winst voor belastingen	238.119	137.104
Belastingen	(32.506)	(15.998)
Winst van het boekjaar	205.613	121.106
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	205.613	121.106
Minderheidsbelangen	—	—
Resultaat per aandeel	2019	2018
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) – basis	11,06	6,52
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	11,06	6,52

* Inkomsten zijn samengesteld uit bruto huuropbrengsten, doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facilitymanagement en inkomsten uit projectontwikkeling



Balans

Activa (in duizend €)	2019	2018
Immateriële activa	46	41
Vastgoedbeleggingen	792.945	468.513
Materiële vaste activa	5.287	742
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	387.246	241.427
Andere langlopende vorderingen	63.571	41.461
Uitgestelde belastingvorderingen	695	785
Totaal vaste activa	1.249.790	752.969
Handels- en andere vorderingen	28.770	23.064
Geldmiddelen en kasequivalenten	176.148	161.446
Groepen activa aangehouden voor verkoop	169.655	274.939
Totaal vlottende activa	374.573	459.449
Totaal activa	1.624.363	1.212.418

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

Commentaren bij de cijfers

Resultatenrekening

Netto huurinkomsten

De netto huuropbrengsten daalden met € 6,4 miljoen tot € 9,1 miljoen door de vijfde en zesde closing met VGP European Logistics joint venture in respectievelijk april en november 2019 en de eerste closing met VGP European Logistics 2 in juli 2019. Daarnaast was er een jaar-over-jaar effect door de verkoop van het Mango-gebouw¹ in september 2018. Deze daling werd gecompenseerd door de oplevering van inkomsten-genererende gebouwen in 2019².

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

Netto waarderingswinst op de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2019 bedroeg de netto waarderingswinst op de vastgoedportefeuille € 188,2 miljoen, tegen een netto waarderingswinst van € 98,6 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018.

De lage rendementen bij de waardering van vastgoed bleef tijdens het jaar aanhouden. De eigen vastgoedportefeuille, met uitzondering van ontwikkelingsgrond maar inclusief de gebouwen in aanbouw namens de Joint Ventures, werd door de waarderingsdeskundige op 31 december 2019 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,76% (tegen 6,29% op 31 december 2018) toegepast op de contractuele huurinkomsten, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakte.

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

Inkomsten uit de Joint Ventures

De inkomsten uit beheersdiensten aan de Joint Ventures steeg met € 0,5 miljoen tot € 10,5 miljoen. De stijging was voornamelijk het gevolg van de groei van de Joint Venture portefeuille en de ontwikkelingsactiviteiten die namens de Joint Ventures zijn genomen.

Inkomsten uit vastgoed- en facilitymanagement stegen van € 6,7 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 naar € 8,7 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019. De inkomsten voor ontwikkelingsbeheer die tijdens het boekjaar werden gegenereerd bedroegen € 1,7 miljoen ten opzichte van € 3,3 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018.

Aandeel in het resultaat van de Joint Ventures

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

Het aandeel van de netto huurinkomsten steeg tot € 37,6 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2019 in vergelijking met € 27,9 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2018. De stijging weerspiegelt de onderliggende



¹ De huurinkomsten voortvloeiende uit de verhuur van het Mango-gebouw voor de periode van 1 januari 2018 tot 26 september 2018 bedroeg € 5,6 miljoen

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

groei van de portefeuille van de Joint Ventures als gevolg van de verschillende transacties tussen de Joint Venture en VGP sinds mei 2016.

Op het einde van december 2019 hadden de Joint Ventures (100% aandeel) voor € 102,3 miljoen aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, die 1.913.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden, in vergelijking met voor € 70,9 miljoen toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis die 1.347.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden eind december 2018.

Het aandeel in de netto waardeeringswinst op vastgoedbeleggingen steeg tot € 60,8 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 (in vergelijking met € 39,9 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018). De portefeuille van de Joint Ventures, met uitzondering van de ontwikkelingsgrond en de gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de Joint Ventures werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddelde rendement van 5,61% per 31 december 2019 (in vergelijking met 5,31% op 31 december 2018), wat de relatieve verandering in samenstelling van de landen portefeuille weerspiegelt gecompenseerd door een verdere contractie van de rendementen in 2019.

De (her)waardering van de Joint Venture portefeuille was gebaseerd op het taxatierapport van vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

Het aandeel in de netto financiële kosten van de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2019 steeg tot € 16,2 miljoen van € 12,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018. Voor de periode eindigend op 31 december 2019, bedroeg het aandeel van de financiële inkomsten € 0,1 miljoen (€ 0,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018). Het aandeel in de financiële kosten steeg van € 12,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018 tot € 16,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 en omvatte € 3,5 miljoen interesten aandeelhoudersschuld (€ 3,4 miljoen per 31 december 2018), € 7,6 miljoen interest op financiële schulden (€ 5,8 miljoen per 31 december 2018),



€ 0,3 miljoen ongerealiseerde verliezen op rentederivaten (€ 2,7 miljoen per 31 december 2018), € 5,0 miljoen andere financiële kosten (€ 1,6 miljoen per 31 december 2018) en een positieve impact van € 0,3 miljoen (€ 0,8 miljoen per 31 december 2018) in verband met gekapitaliseerde interest.

Administratieve kosten

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

Netto financiële kosten

Voor de periode eindigend op 31 december 2019 bedroegen de financiële inkomsten € 5,5 miljoen (€ 6,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018) en omvatten € 5,5 miljoen interestopbrengsten op leningen toegekend aan de Joint Ventures (€ 5,7 miljoen op 31 december 2018). Vorig jaar omvatten de financiële inkomsten voor € 0,3 miljoen wisselkoerswinsten (0 dit jaar).

De gerapporteerde financiële kosten per 31 december 2019 van € 19,8 miljoen (€ 20,1 miljoen per 31 december 2018) bestaan voornamelijk uit € 22.0 miljoen kosten

verbonden aan financiële schulden (€ 20,1 miljoen per 31 december 2018), € 1,9 miljoen andere financiële kosten (€ 1,6 miljoen per 31 december 2018) en een positieve impact van € 4.2 miljoen (€ 3,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2018) van de gekapitaliseerde interesten. Vorig jaar bedroegen de gerapporteerde financiële kosten € 1,5 miljoen ongerealiseerde verliezen op interestderivaten (0 dit jaar).

Ten gevolge daarvan bereikten de netto financiële kosten € 14,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 in vergelijking met € 14,0 miljoen op het einde van december 2018.

De aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures bedroegen € 178,5 miljoen op 31 december 2019 (in vergelijking met € 143.3 miljoen op 31 december 2018) waarvan € 114,9 miljoen (€ 101,9 miljoen op 31 december 2018) betrekking had op de financiering van gebouwen in aanbouw en de ontwikkeling van terreinen in eigendom van de Joint Ventures.

Belastingen

De Groep is onderworpen aan de belastingvoeten die gelden in de verschillende landen waar zij actief is. Bijkomend worden belastingglatenties voorzien op de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De wijziging in de belastingen is voornamelijk te wijten aan de variatie van de aanpassingen van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en heeft daarom slechts een

bepaalde invloed op de liquiditeit van de Groep.

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

Winst van het boekjaar

De winst over het jaar steeg van € 121,1 miljoen (€ 6,52 per aandeel) voor 2018 naar € 205,6 miljoen (€ 11,06 per aandeel) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019.

Balans

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen hebben betrekking op opgeleverde projecten, projectontwikkelingen en gronden aangehouden voor ontwikkeling. De schommelingen van het ene naar het andere jaar weerspiegelen de voltooiing en oplevering evenals de desinvesteringen of aankopen van dergelijk vastgoed.

Op 31 december 2019 bestond de portefeuille van vastgoedbeleggingen uit 7 afgewerkte gebouwen die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 146.000 m², en daarnaast nog 34 gebouwen in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 706.000 m² waarvan 12 gebouwen (194.000 m²) worden ontwikkeld voor de Joint Ventures.

Tijdens het jaar werden 19 gebouwen opgeleverd, voor een verhuurbare oppervlakte van in totaal 287.000 m². VGP heeft voor eigen rekening 6 gebouwen opgeleverd, die 111.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en 13 gebouwen (176.000 m²) werden opgeleverd voor rekening van de Joint Ventures.

Op het einde van december 2019, had VGP 34 gebouwen in aanbouw voor een totale verhuurbare oppervlakte van 706.000 m².

Investeringen in de Joint Ventures

Eind december 2019 stegen de investeringen in de Joint Ventures tot € 387,2 miljoen van € 241,4 miljoen per 31 december 2018.



De investeringen in de Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen weerspiegelen op het einde van 2019 de Joint Ventures van de Groep met Allianz Real Estate (VGP European Logistics en European Logistics 2) en de geassocieerde ondernemingen die allemaal volgens de vermogensmutatiemethode worden verwerkt. De Eerste Joint Venture – VGP European Logistics –, opgericht in maart 2016, is bedoeld voor de aankoop van activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije. De Tweede Joint Venture die in juli 2019 werd opgericht, is bedoeld voor de aankoop van activa ontwikkeld door VGP in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje.

Groepen activa aangehouden voor verkoop

Het saldo van de Groepen activa aangehouden voor verkoop daalde van € 274,9 miljoen op 31 december 2018 tot € 169,7 miljoen op

31 december 2019. Deze netto daling is voornamelijk te wijten aan de vijfde closing met de joint venture VGP European Logistics die werd voltooid op het einde van maart 2019.

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

Overeenkomstig de joint venture overeenkomsten hebben de Joint Ventures een exclusief voorkeurecht met betrekking tot het aankopen van inkomstengenererende activa die door VGP worden ontwikkeld.

VGP European Logistics beschikt over een exclusief voorkeurecht met betrekking tot de aankoop van de inkomstengenererende activa gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. VGP European Logistics 2 beschikt over een exclusief voorkeurecht met betrekking tot de

aankoop van de inkomsten genereerende activa gelegen in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. De ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen aan de Joint Ventures in het kader van de verschillende closings tussen de Joint Ventures en VGP, wordt door VGP op eigen risico ontwikkeld en wordt vervolgens aangekocht en betaald door de Joint Ventures, op basis van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters. De reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP namens de Joint Ventures worden ontwikkeld bedragen € 169,7 miljoen op 31 december 2019 (tegen € 154,5 miljoen op 31 december 2018). Op 31 december 2018 omvatte het saldo en bedrag van € 120,4 miljoen, dat betrekking had op de vijfde closing met de joint venture VGP European Logistics.

Totale langlopende en kortlopende financiële schulden

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

De financiële schuld nam toe van € 587 miljoen op 31 december 2018 tot € 780 miljoen per 31 december 2019.

Deze stijging werd gecompenseerd door een terugbetaling van een banklening van € 15 miljoen in Roemenië na de desinvestering van VGP Park Timisoara aan de Tweede Joint Venture in juli 2019.

In de loop van het jaar heeft de Groep bijkomend nog doorlopende kredietfaciliteiten vastgelegd op 3 jaar voor een totaalbedrag van € 150 miljoen. Op het einde van december 2019 waren deze kredietfaciliteiten niet opgenomen.

De schuldgraad* van de Groep bedroeg op 31 december 2019 37,2% in vergelijking met 34,6% op 31 december 2018.

Kasstroomoverzicht

Samenvatting (in duizend €)	2019	2018
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(29.326)	(51.035)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(125.504)	104.724
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	162.287	77.299
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	7.456	130.988

De wijzigingen in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 453,8 miljoen (2018: €263,4 miljoen) aan investeringsuitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten en de aankoop van grond; (ii) € 339,0 miljoen instroom uit de verschillende closings met de Joint Ventures tijdens het jaar (2018: € 438,4 miljoen instroom uit de closing met VGP European Logistics die in april 2018 heeft plaatsgevonden).

De wijzigingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten waren gedreven door: (i) € 40,8 miljoen aan dividenden uitgekeerd in mei 2019 (2018: € 35,3 miljoen); (ii) € 148,6 miljoen netto-opbrengst van de apr-23 Obligatie (tegen € 188,4 miljoen netto-opbrengst van de mar-26 Obligatie uitgegeven in 2018) en de netto-opbrengsten van nieuwe bank- en Schuldschein leningen ten bedrage van € 55,2 miljoen en de terugbetaling ten bedrage van € 0,7 miljoen bankschulden (2018 € 0,8 miljoen).

Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het coronavirus verspreidt zich over de hele wereld met Europa als een van de meest getroffen. Nu regeringen noodmaatregelen nemen om de voortgang van de escalerende epidemie een halt toe te roepen, wordt het duidelijk dat de uitbraak het potentieel heeft om ernstige economische en marktverstoringen te veroorzaken.

Gezien de evoluerende situatie en ons beperkt vermogen om de financiële impact van COVID-19 op onze activiteiten te beoordelen, is het op dit moment onmogelijk om te bepalen hoe de activiteiten van VGP op korte termijn zullen worden beïnvloed (zie ook Vooruitzichten 2020).

* Berekend als Nettoschuld/Totaal Eigen Vermogen en Verplichtingen



Informatie over het aandeel

Notering van aandelen

Euronext Brussels
Main Market van Prague

VGP-aandeel VGP ISIN BE0003878957

Beurskapitalisatie 31 dec 19	1.631.591.790 €
Hoogste kapitalisatie	1.709.640.600 €
Laagste kapitalisatie	1.070.383.680 €
Aandelenkoers 31 dec 18.....	59,40 €
Aandelenkoers 31 dec 19.....	87,80 €

Aandeelhoudersstructuur

Per 31 december 2019 werd het maatschappelijk kapitaal van VGP vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen.

Het aandeelhouderschap van de Vennootschap is als volgt:

Aandeelhouder	Aantal aandelen	% uitgegeven aandelen
Little Rock SA	3.872.103	20,84%
Alsgard SA	2.409.914	12,97%
Subtotaal Jan Van Geet Groep	6.282.017	33,81%
VM Invest NV	3.746.008	20,16%
Comm. VA VGP MISV;	929.153	5,00%
Subtotaal Bart Van Malderen Groep	4.675.161	25,16%
Vadebo France NV	655.738	3,53%
Griet Van Malderen	118.000	0,63%
Subtotaal Bart Van Malderen Groep	773.738	4,16%
Publiek	6.852.134	36,87%
Totaal	18.583.050	100,00%

Little Rock SA en Alsgard SA zijn vennootschappen onder controle van Dhr. Jan Van Geet.

VM Invest NV en VGP MISV Comm. VA zijn vennootschappen onder controle van Dhr. Bart Van Malderen.

Vadebo France NV is een vennootschap onder controle van Mevr. Griet Van Malderen.



Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur werd door de Buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 10 mei 2019 gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in een of meerdere malen te verhogen met een totaal maximumbedrag van € 92.666.815 (vóór enige uitgiftepremie). Deze machtiging is geldig voor 5 jaar vanaf 11 juni 2019 en kan worden hernieuwd in overeenstemming met de toepasselijke wettelijke bepalingen. Krachtens deze machtiging kan de Raad van Bestuur onder andere een kapitaalverhoging doorvoeren in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van de uitgifte van gewone aandelen, inschrijvingsrechten of converteerbare obligaties, en mag hij het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap beperken of opheffen.

Voorts werd de Raad van Bestuur gemachtigd om, binnen een periode van 3 jaar vanaf 11 juni 2019, gebruik te maken van het toegestaan kapitaal na ontvangst door de Vennootschap van een kennisgeving van de FSMA van een openbaar overnamebod op de effecten van de Vennootschap.

Liquiditeit van de aandelen

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft VGP NV een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met KBC Bank.

Deze overeenkomst zorgt voor een hogere liquiditeit van het aandeel wat in de toekomst een voordeel zou opleveren voor de Groep aangezien een betere liquiditeit de uitgifte van nieuwe aandelen in geval van kapitaalverhogingen vereenvoudigt.

Financiële kalender

Trading update eerste kwartaal 2020	16 april 2020
Algemene aandeelhoudersvergadering	8 mei 2020
Halfjaarresultaten 2020	24 augustus 2020
Trading update derde kwartaal 2020	20 november 2020



Vooruitzichten 2020

2020 moet profiteren van de sterke fundamenten die vorig jaar zijn gelegd, met de ondertekening van € 53,3 miljoen aan nieuw ondertekende leasecontracten en ook de aankoop van enkele van onze beste percelen waarop we hebben of nu beginnen met de bouw voor grotendeels nieuwe voorverhuurde ontwikkelingen. Daarnaast blijft de Groep financieel solide en beschikt zij over ruime kredietfaciliteiten om de voorziene investeringen van de Groep op korte termijn te financieren, verder ondersteund door de samenwerking met Allianz.

Wij zijn dan ook van mening dat VGP een veilige haven is en blijft, ook als er een storm aankomt.

Toch bevinden we ons met de uitbraak van het coronavirus in ongeteste wateren. Onze generatie heeft nog nooit een gebeurtenis meegemaakt die zo schadelijk is voor onze gemeenschap en haar onderlinge relaties. Daarom is het voor ons onmogelijk om de impact op elk van onze klanten, onze leveranciers of de autoriteiten waarmee we dagelijks in contact staan, in te schatten. We blijven zo dicht mogelijk bij deze belanghebbenden en proberen de situatie voortdurend te volgen.

Het is echter duidelijk dat er een negatieve economische en marktversturende impact zal zijn, maar hoe groot die impact zal zijn: eerlijk gezegd weet niemand het.

Voor de middellange termijn blijven wij erop vertrouwen dat het bedrijfsmodel van VGP veerkrachtig zal zijn en zal profiteren van de sterke bedrijfsfundamentals die VGP de afgelopen jaren heeft ingevoerd, waardoor de Groep (i) voldoende grote kasreserves heeft in haar eigen portefeuilles en in de portefeuilles van de Joint Ventures, aangevuld met een aanzienlijk bedrag aan beschikbare niet-opgenomen toegezegde kredieten; (ii) een sterke balans met een llage schuldgraad en (iii) een sterk partnerschap met Allianz dat een solide basis legt onder het bedrijfsmodel van VGP, waardoor de Groep de huidige onzekere tijden zal kunnen doorstaan.





Raad van Bestuur en Management

Raad van Bestuur

Samenstelling op 31 december 2019

Naam		Jaar benoeming	Uitvoerend of niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende herbenoeming
Voorzitter	VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen*	2017	Niet-uitvoerend en referentie- aandeelhouder	—	2021
CEO	Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan van Geet	2017	Uitvoerend en referentie- aandeelhouder	—	2021
Bestuurders	Ann Gaeremynck	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023
	Katherina Reiche	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023
	Vera Gäde-Butzlaff	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2019

* Benoemd als Voorzitter vanaf de Jaarlijkse Algemene Vergadering in mei 2019.

Bart Van Malderen

*1966

Bart Van Malderen heeft Drylock Technologies opgericht in 2012. Drylock Technologies is een producent van hygiënische wegwerpartikelen die de revolutionaire ultradunne pulpvrije luier introduceerde in 2013. Voorheen bekleedde Bart Van Malderen diverse leidinggevende functies binnen Ontex, een toonaangevend Europese producent van hygiënische wegwerpartikelen vooraleer er in 1996 CEO en Voorzitter van de Raad van Bestuur te worden. Dit mandaat heeft hij uitgevoerd tot midden juli 2007.

Jan Van Geet

*1971

Jan Van Geet is de oprichter en CEO van VGP. Hij is belast met het algemeen dagelijks bestuur, alsook met de strategische directieverantwoordelijkheden van de Groep. Hij begon zijn loopbaan in 1993 in de Tsjechische Republiek als directeur van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpartikelen. Tot 2005 was hij ook gedelegeerd bestuurder van WDP Czech Republic. WDP is een Belgisch Gereguleerde Vastgoedvennootschap.

Ann Gaeremynck

*1966

Ann Gaeremynck is momenteel Professor Boekhouding en Audit bij de KU Leuven, aan de Faculteit Economie en Bedrijfsbeheer. Haar belangrijkste onderzoeksgebied is de audit en governance. Ze is tevens titularis van de Deloitte Leerstoel in Governance.

Katherina Reiche

*1973

Katherina Reiche is Voorzitster van de Raad van Bestuur van Innogy Westenergie GmbH, Duitsland's grootste energieonderneming, sinds 2020. Daarvoor was Katherina Reiche voorzitter van de raad van de Association of Municipal Enterprises (VKU) in Duitsland van 2015 tot 2019 en voorzitter van de European Association of Public Employers and Enterprises (CEEP) sedert juni 2016. Ze was lid van de Duitse Bundestag van 1998 tot 2015 en plaatsvervangend voorzitter van CDU/CSU parlementaire Groep van 2005 tot 2009.

Vera Gäde-Butzlaff

*1954

Vera Gäde-Butzlaff was plaatsvervangend staatssecretaris voor milieu en landbouw op het ministerie van regionale planning, landbouw en milieu van Saxony-Anhalt van 2001 tot 2002. Van 2003 tot 2014 was zij lid van de Raad van Bestuur en sinds 2007 CEO van de Berlijnse bedrijven voor stadsreiniging en afvalbeheer (BSR). Van 2015 tot 2018 was ze CEO van GASAG AG, een van de grootste regionale energieleveranciers in Duitsland. Sinds 2018 is ze voorzitter van de Raad van Toezicht van de ziekenhuisgroep Vivantes.



Uitvoerend Managementteam

Samenstelling op 31 december 2019

Jan Van Geet ¹	Chief Executive Officer
Jan Procházka	Chief Operating Officer – de Tsjechische Republiek
Dirk Stoop ²	Chief Financial Officer
Tomas Van Geet ³	Chief Commercial Officer
Miquel-David Martinez	Chief Technical Officer
Matthias Sander ⁴	Chief Operating Officer – Oost-Europa
Jonathan Watkins ⁵	Chief Operating Officer – West-Europa
Martijn Vlutters ⁶	Vice President – Business Development & Investor Relations

1 Als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.

2 Als vaste vertegenwoordiger van Dirk Stoop BV.

3 Als vaste vertegenwoordiger van Tomas Van Geet s.r.o.

4 Als vaste vertegenwoordiger van Matthias Sander s.r.o.

5 Als vaste vertegenwoordiger van Havbo Consulting Ltd.

6 Als vaste vertegenwoordiger van MB Vlutters BV.

Het curriculum vitae van de leden van het uitvoerend management (met uitzondering van deze van de CEO – cf. *supra*) kunnen als volgt worden samengevat:

Mr. Jan Procházka

*1964 Hij is burgerlijk ingenieur en architect en vervoegde VGP in 2002. Hij is verantwoordelijk voor de technische ontwerpen en de opvolging van het constructieproces. Voordien was Jan gedelegeerd bestuurder van Dvořák, een aannemingsbedrijf voor burgerlijke bouwkunde, destijds één van de belangrijkste spelers op de Tsjechische markt. Bekende projecten onder zijn leiding waren de luchthaventerminal Sever 1 in Praag, de cargoterminal, alsook de hoofdzetel van Česká Spořitelna.

Mr. Dirk Stoop

*1961 Vervoegde VGP in 2007. Hij is verantwoordelijk voor alle financiële aangelegenheden, d.w.z. financiële planning, controle, prognoses, financiële middelen, belastingen en verzekeringen voor alle landen waar VGP actief is/zal zijn. Dirk werkte gedurende 5 jaar bij Ontex als Group Treasurer, waar hij ook verantwoordelijk was voor belasting- en verzekeringskwesties. Voordien werkte hij bij CHEP Europe in London als Treasurer Europe, South America & Asia. Dirk behaalde een Masterdiploma in Financiële & Economische Wetenschappen aan de VLEKHO (HUB) in België.

Mr. Tomas Van Geet

*1976 Vervoegde VGP in 2005. Hij is verantwoordelijk voor alle commerciële strategische kwesties en de coördinatie van VGP's belangrijkste klanten. Voordien bekleedde hij verschillende functies in de afdelingen planning en logistiek van Domo in Duitsland, Spanje, Tsjechische Republiek en Zuid-Afrika, van Associated Weavers en Ontex.

Mr. Miquel-David Martinez

*1978 is burgerlijk ingenieur en vervoegde het VGP-team in 2016. Hij is verantwoordelijk voor de technische ontwerpen en de opvolging van het constructieproces. Voordien was Miquel-David de technische directeur en partner van Inel Groep, een bouwmanagement- en ingenieursbedrijf dat voornamelijk gericht is op bouwprojecten voor de tertiaire sector.

Mr. Matthias Sander

*1970 Hij heeft een bachelor mechanica en economie en vervoegde VGP in 2018. Hij is verantwoordelijk voor de uitbreiding naar nieuwe landen, het aankopen van percelen in Europa en de coördinatie van de ontwikkelingspijplijn. Matthias had gedurende de voorbije 11 jaar verschillende leidinggevende functies bij Knorr Bremse (een toonaangevende Duitse industriële Groep) en was er de Managing Director in de Tsjechische Republiek.

Mr. Jonathan Watkins

*1975 Vervoegde VGP in december 2019. Voorheen was Dhr. Watkins hoofd van UK & German Ops Real Estate bij Amazon. Daarvoor had hij verschillende leidinggevende functies bij de aankoop en de bouw van nieuwe winkels en warenhuizen bij Lidl Denemarken, VK en Duitsland. Jon heeft een Masterdiploma Landmeetkunde behaald aan de University College of Estate Management en een BSc Landmeetkunde aan de Sheffield Hallam University.

Mr. Martijn Vlutters

*1979 Vervoegde VGP in 2018. Hij is verantwoordelijk voor de bedrijfsontwikkeling en de relaties met beleggers. Alvorens VGP te vervoegen, was Martijn gedurende 13 jaar werkzaam bij J.P. Morgan, gevestigd in London en New York, alwaar hij verschillende functies uitoefende in Capital Markets en Corporate Finance. In deze periode spendeerde hij 2 jaar in New York als Investor Relations voor J.P. Morgan Chase. Martijn behaalde een Masterdiploma Burgerlijk Ingenieur aan de Universiteit van Delft en een diploma Business Administration aan de Erasmus/Rotterdam School of Management.



Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen





Building Tomorrow Today

Als familiebedrijf kijken we over de grenzen van generaties heen.

Building Tomorrow Today was lang onze leidraad aangezien wij menen dat een betere toekomst kan worden opgebouwd vanuit de grondvesten van vandaag. We willen een gelukkigere toekomst verzekeren voor de komende generaties.

We streven ernaar om waarde te creëren.

Niet enkel voor onze klanten, partners en aandeelhouders maar ook voor de gemeenschappen waarbinnen we actief zijn.

Bij VGP willen we aan de toekomst bouwen door vandaag het juiste te doen: Door zaken te doen op een maatschappelijk verantwoorde manier.

Door een evenwicht te vinden tussen resultaten, tradities, innovatie en duurzaamheid.

We doen dit door onszelf uit te dagen en onze aanpak elke dag weer af te stemmen op veranderingen.

Inhoud

Pagina 110

**Hoogtepunten
2019**

Pagina 114

**Bericht van
de CEO**

Pagina 123

**Weerbaarheid
& integriteit**

Gedagsregels voor
de Groep – “Code of Conduct”

Pagina 124

Mensen

Bedrijfscultuur

Welzijn van het personeel

Personeel voorbereiden voor het succes

Gezondheid & Veiligheid

Bedrijfsethiek in onze toeleveringsketen

Pagina 138

Over dit rapport

Pagina 143

Register

Pagina 116

De Groep

VGP in één oogopslag
Bedrijfsprincipes
Overleg met stakeholders

Pagina 126

Duurzaamheid

Aanpak klimaatverandering
Duurzaam gebruik van
terreinen en gebouwen
Duurzaam gebruik van energie
Waarde creëren via
hernieuwbare energie
**Casestudy: Nieuwe
normen bepalen met ons
VGP Park in München**
Kader voor Groene Financiering

Pagina 120

De 2030 Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling (SDGs)

Pagina 136

Samenleving: de private stichting VGP Foundation

Drie focusgebieden
Beheer
Projecten

Hoogtepunten 2019



Lancering van VGP Renewable Energy

We hebben een afzonderlijke bedrijfsactiviteit opgezet “VGP Renewable Energy” met als uiteindelijk doel om onze klanten te helpen CO₂-neutraliteit te bereiken door een brede waaier van productie van hernieuwbare energie aan te bieden, zoals zonne-energie, windenergie en geothermische energie, maar ook integratoren voor opslag en distributie. In eerste instantie zal het bedrijf binnen de bestaande en toekomstige portefeuille van gebouwen beginnen te investeren in zonnepanelen op daken, daar waar mogelijk.



100% BREEAM ‘Very Good’ certificatie voor nieuwe ontwikkelingen

Wij hebben een beleid ingevoerd waarbij wordt gestreefd voor 100% van onze nieuwe ontwikkelingen een BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) certificering te verkrijgen van ten minste “Very Good” of een gelijkwaardige certificering voor gebouwen die vanaf 2020 zullen worden opgeleverd. In 2019 werden 4 BREEAM-gecertificeerde gebouwen opgeleverd, waaronder een BREEAM “Very Good in Use” voor Macron in het VGP Park Valsamoggia, Italië.



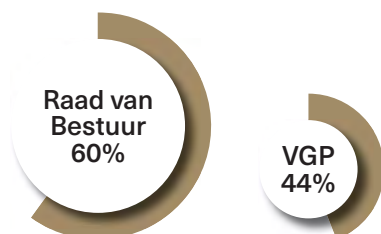
Nieuwe state of the art bedrijfskantoren in Praag en Düsseldorf

Deze kantoren zullen het welzijn van de werknemers bevorderen en werden met een groot gevoel voor duurzaamheid in gebruik genomen. Het interieur van onze kantoren in Praag werd afgewerkt door onze inhouse architecten. Het kantoorgebouw in Praag verkreeg een LEED Gold certificaat en behoorde tot de vijf finalisten in de verkiezing 'Tjechisch Kantoor van het jaar 2019' in de categorie 'vriendelijke werkomgeving'.



Wijzigingen binnen de raad van bestuur – de vrouwen vertegenwoordigen momenteel 60% van onze raad van bestuur

Drie vrouwen hebben onze raad van bestuur vervoegd als onafhankelijke leden, wat de verhouding van vrouwen in onze raad van bestuur brengt naar 60%. Binnen de volledige organisatie bedraagt de verhouding vrouwelijk personeel 44%.



16,0 MW aan zonnepanelen geïnstalleerd

VGP heeft meer dan 16,0 MWP aan zonnepanelen geïnstalleerd of in aanbouw op de daken van onze gebouwen in portefeuille en daarnaast nog eens 36,8 MWP in de pijplijn.

Opstellen van een kader voor Groene Financiering

Er werd een kader voor Groene Financiering opgesteld waardoor bijkomende financiering kan worden aangetrokken binnen een groen kader. Het Kader voor Groene Financiering werd door de onafhankelijke adviseur CICERO Shades of Green AS beoordeeld en geclassificeerd als "Medium Green" met "Goed" beheerskader, in lijn met de "Green Bond & Green Loan principles".



°CICERO
Medium Green



Lancering van private stichting VGP Foundation

2019 was het jaar van de oprichting van de VGP Foundation als geregistreerde Belgische private stichting. VGP heeft zich ertoe verbonden om vanaf 2020 ongeveer 1-2% van haar jaarlijkse winst aan de VGP Foundation te doneren. De stichting is gericht op 3 hoofdgebieden: (i) de ondersteuning van onderwijs voor kinderen en jongeren in nood, (ii) het behoud en de oprichting van biosferen en natuurbeschermingszones en (iii) de bescherming van Europese culturele goederen en erfgoed.

VGP
FOUNDATION



Gedragcode

Een Gedragcode werd opgesteld met een omschrijving van de hoofdprincipes voor het gedrag voor de bedrijfsomgeving waarin de Groep actief is. Een nieuw opleidingsprogramma op groepsniveau werd opgesteld om de naleving over de hele Groep te voorzien.



Aanvang van bouwwerkzaamheden van VGP Park München, baanbrekend duurzaam project

De aanvang van de bouwwerkzaamheden van VGP Park München, een iconisch “build-to-suit” project met verschillende toonaangevende duurzame functies zoals groene daken en gevels, technologie voor slimme energie, laadstations voor elektrische auto’s en vrachtwagens, grondwater warmtepompen en een grote* installatie van zonnepanelen die 12,5 MWP genereert.

* Op het ogenblik van de aanvang van de bouwwerken (in september 2019) was het de grootste op dak geïnstalleerde PV installatie in Europa



Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

De Groep heeft haar eerste Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (voorheen was dit beperkt tot een hoofdstuk in het jaarverslag) vrijwillig opgesteld. In dit verslag wordt omschreven hoe we maatschappelijk verantwoord ondernemen aanpakken, hoe we onze duurzaamheidsstrategie uitvoeren, welke beleidsregels en richtlijnen we naleven, de doelstellingen die we onszelf hebben opgelegd zoals de doelstellingen voor duurzame ontwikkeling van de VN (“SDG’s”) en wat onze belangrijkste verwezenlijkingen zijn. Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-Standaarden – Core Optie.



Bericht van onze CEO

VGP is uitgegroeid tot een pan-Europese onderneming die actief is in 12 landen. Bij ons zijn er meer dan 220 werknemers in dienst en elk van deze personen draagt op zijn of haar unieke manier bij tot ons succes.

Dit is ons eerste Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. Wij zijn niet wettelijk verplicht om een dergelijk verslag te publiceren, maar volgens ons is dit de juiste beslissing om transparantie te bieden over de initiatieven die wij hebben ondernomen en om verantwoording af te leggen over de uitvoering ervan.

We beseffen dat de verantwoording, transparantie en integriteit de hoekstenen vormen van goed zakendoen, wat het doeltreffend beheer van ecologische, sociale en beheerskwesaties omvat. Het basisidee achter Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is dat we meer willen doen dan louter succesvol zijn in het creëren van waarde voor onze klanten en aandeelhouders; we willen ook iets teruggeven aan de maatschappij en aan de planeet. Dit staat echter niet los van onze dagelijkse activiteiten. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is geen “nice-to-have” maar maakt integraal onderdeel uit van onze strategie en is gedreven door de leidraad van onze onderneming **Building Tomorrow Today**.

Voor 2020 hebben we onszelf verbeterde doelstellingen voor duurzame ontwikkeling opgelegd, omdat we geloven dat de privésector een belangrijke rol speelt in het creëren van oplossingen die de economie helpen groeien en waardoor uitdagingen zoals de klimaatverandering worden aangepakt. Als onderdeel van een allesomvattende strategie om ecologische duurzame oplossingen te voorzien voor onze huurders en onze eigen activiteiten, hebben wij ons voorgenomen om BREEAM ‘Very Good’ certificaten te verkrijgen voor al onze bouwprojecten vanaf 2020 en om hernieuwbare energie te halen uit zoveel mogelijk bronnen die beschikbaar zijn in onze parken – te beginnen met de verhoging van investeringen in zonnepanelen op daken. Deze verbintenis bouwt verder op de inspanningen die VGP heeft geleverd om duurzaamheid in ons bedrijf en in onze activiteiten te bevorderen in een poging om onze huurders en de gemeenschappen waarin we actief zijn te ondersteunen in het beheer van hun ecologische voetafdruk.

Als deel van dit streven naar duurzaamheid hebben we een extern gecrediteerd Kader voor Groene Financiering ontwikkeld. Dankzij dit nieuwe kader zullen we gemakkelijker schone financiële investeringen in de VGP Parken verkrijgen. Deze inspanning benadrukt de mate waarin onze missie om duurzame groei te stimuleren de kern van onze cultuur is geworden.

Naast het versterken van onze verbintenis inzake duurzaamheid, versterken we tevens onze verbintenis ten aanzien van onze gemeenschappen en mensen. In 2019 werd de VGP Foundation opgericht. Het doel is om de fondsen van de Stichting te gebruiken ter financiering van projecten die kinderen en jongeren steunen, die de biosferen voor bedreigde diersoorten behouden en uitbreiden en Europese culturele erfgoederen beschermen.

Door bepaalde uitdagingen van onze gemeenschappen aan te pakken, positioneren we VGP en de gemeenschappen waarin we actief zijn om vandaag en op lange termijn succesvol te zijn. In dit verslag kan u lezen op welke manier we voortdurend werken aan **Building Tomorrow Today**.

Jan Van Geet

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

De Groep

VGP 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 eigen en zeker gestelde grondbank van 6,2 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 220 medewerkers in dienst en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2, beide joint ventures met Allianz Real Estate. Per december 2019 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 2,77 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van

€ 741 miljoen. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel en op de beurs van Praag (ISIN: BE0003878957).

Onze kerncijfers voor 2019

Jaarlijkse toegezegde huurinkomsten ¹	€ 155 miljoen
Aantal huurovereenkomsten	245
Voltooide bruto verhuurbare oppervlakte ²	2.412.000 m ²
Geïnstalleerde productie van groene energie ³	16,5 MWP
Productie van groene energie in de pijplijn ⁴	36,8 MWP
Aantal werknemers	242
% mannen / % vrouwen	56 % / 44%
% vrouwen in bestuursfuncties	60 %
% onafhankelijke bestuurders	60%

Meer informatie kunt u vinden op www.vgpparks.eu

1 Met inbegrip van de joint venture aan 100%

2 Voltooide bruto verhuurbare oppervlakte, inclusief in aanbouw (gebieden aangehouden via de JV's aan 100%)

3 Omvat PV-systemen reeds geïnstalleerd en systemen in aanbouw in eigendom van derden die geplaatst zijn op daken van VGP-parken.

4 Eigen PV-systemen en PV-systemen in eigendom van derden waarvoor principe overeenkomsten getekend zijn en die geplaatst gaan worden op de daken van VGP-parken.





Bedrijfsprincipes

Als familiebedrijf kijken we over de grenzen van generaties heen. We ondernemen op een verantwoorde en duurzame manier en gaan op zoek naar het juiste evenwicht tussen resultaten, tradities en innovatie. Onze bedrijfsactiviteiten worden gedreven door succesvolle relaties op lange termijn. We streven ernaar waarde te creëren en een betrouwbare partner te zijn voor onze klanten en de gemeenschappen waarin we actief zijn.

Onze inspanningen om onze klanten en gemeenschappen het beste te bedienen, worden geleid door 3 principes:

- lokale aanwezigheid
- respect
- reactievermogen

Dit betekent dat we een grondig inzicht hebben van de markten en regionale bijzonderheden en dat we de individuele belangen van onze klanten en van de gemeenschappen respecteren. Door in het veld en dicht bij onze klanten en gemeenschappen te staan, verzekeren we dat we snel kunnen reageren om aan hun behoeften tegemoet te komen. We luisteren naar hen en beantwoorden hun individuele behoeften op basis van creatieve oplossingen binnen een samenwerkingsgeest. Dit doen we door onszelf dagelijks uit te dagen en aan te passen aan de veranderende vraag binnen onze sector.

Overleg met stakeholders

In onze inspanningen om onze klanten en gemeenschappen het beste te bedienen, worden we geleid door onze wens om te werken met een lokale aanwezigheid, rekening houdend met de lokale behoeften en bijzonderheden en met de principes van respect en reactiviteit. We onderhouden een open dialoog met onze stakeholders – belanghebbenden zoals onze investeerders, klanten, werknemers, leveranciers en de gemeenschappen waarin we actief zijn. Tijdens onze investeerders-updates en klantenmeetings gaan we op zoek naar feedback. Hoewel we niet wettelijk verplicht zijn om onze ESG-inspanningen bekend te maken (Belgisch recht WVV (art. 3:6, §4)), werd dit rapport uitgewerkt in het kader van de wens om maatschappelijk verantwoord te ondernemen, rekening houdend met de feedback die we krijgen van onze stakeholders. Dit heeft ons geholpen om belangrijke duurzaamheidsprioriteiten en de sociale impact van onze bedrijfsactiviteiten vast te stellen. Dit rapport laat ons tevens toe om doelstellingen en systemen te definiëren om onze ESG-prestaties te beheren, te beoordelen en er verslag over uit te brengen. Onze GRI-index (Global Reporting Initiative) op het einde van dit verslag geeft een volledig overzicht van de ESG-onderwerpen die we hebben geïdentificeerd.







VGP IN DIALOOG




De 2030 Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling

De Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling (“Sustainable Development Goals” of “SDG’s”) werden in 2015 aangenomen door de 193 lidstaten van de Verenigde Naties (VN). Er zijn 17 doelstellingen gericht op de economische, ecologische en sociale impact en deze werden ontworpen als blauwdruk voor een goede nationale en internationale groei tegen 2030. Deze doelstellingen worden ondersteund door 169 subdoelstellingen om de vooruitgang te definiëren. De SDG’s verstrekken een focus voor hoe bedrijven, overheden en de samenleving de uitdagingen kunnen aanpakken, om een duurzamere toekomst te bouwen voor iedereen. Dankzij deze doelstellingen hebben we inzicht gekregen over hoe we hierin een rol kunnen spelen. VGP draagt op verschillende manieren en op verschillende niveaus bij aan alle SDG’s. In overeenstemming met de VN Global Compact richtlijnen, hebben we geïdentificeerd welke doelstellingen in het bijzonder relevant zijn voor ons: deze waarvan de verwachtingen, risico’s en opportuniteiten voor VGP het grootst zijn en waar we de belangrijkste bijdrage kunnen leveren. In onderstaande tabel worden deze prioriteit-SDG’s weergegeven.



Doelstelling	Vooruitgang
<p>100MW operationele of in aanbouw zijnde zonnepanelen tegen 2025</p> <p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 13 CLIMATE ACTION</p>  	<p>Ongeveer 16,5 MW geïnstalleerd of in aanbouw in heel Europa</p> <p>Momenteel zijn er voor 36,8 MW projecten in de pijplijn</p>
<p>100% BREEAM 'Very Good' of gelijkwaardige duurzaamheidscertificering voor alle nieuw ontwikkelde gebouwen</p> <p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 13 CLIMATE ACTION</p>  	<p>Initiatief ingevoerd op 1 januari 2020 en alle nieuwe bouwprojecten in Europa worden dienovereenkomstig aangepast aan de nieuwe bouwstandaard</p>

Doelstelling	Vooruitgang
<p>Behoud van >95% historische bezettingsgraad</p>  	<p>In december 2019 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad voor de voltooide portefeuille 99,8%. Sinds 2010 heeft VGP gewerkt met een bezettingsgraad van >95%, met uitzondering van 2014 waar de bezettingsgraad 94% bedroeg</p>
<p>Veilige werkomgeving</p>  	<p>Doelstelling is 0 dodelijke slachtoffers onder het personeel</p> <p>We vragen aan werknemers, contractanten en leveranciers van VGP om het nieuwe VGP Gezondheids- en Veiligheidsbeleid na te leven</p>
<p>Ethiek i.v.m. de bevoorradingsketen</p>  	<p>We voeren een due diligence uit op leveranciers (op basis van de nieuwe Handleiding Kwaliteitsbeheer, Quality Management Handbook)</p>
<p>Gendergelijkheid</p> 	<p>Onze algehele genderverhouding is 44% vrouwen en 56% mannen, en de verhouding binnen de raad van bestuur bedraagt 60% vrouwen en 40% mannen</p>
<p>Opleiding gedragscode</p>  	<p>We hebben een persoonlijke opleiding ingevoerd opdat werknemers de Gedragscode zouden kennen. Deze opleiding is verplicht voor alle managers en wordt progressief uitgevoerd binnen de hele organisatie</p>
<p>Publicatie in overeenstemming met GRI</p> 	<p>Dit verslag omschrijft voor het eerst hoe we het maatschappelijk verantwoord ondernemen, met inbegrip van de SDG's aanpakken. Dit Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-Standaarden – Core Optie</p>
<p>1-2% van de nettowinst wordt jaarlijks geïnvesteerd in de VGP Foundation</p>   	<p>De VGP Foundation werd in 2019 door opgericht als een geregistreerde Belgische private stichting. VGP NV heeft zich ertoe verbonden om ongeveer 1-2% van haar jaarlijkse winst aan de VGP Foundation te doneren vanaf 2020</p>



Weerbaarheid & integriteit

In het afgelopen jaar heeft de Groep haar compliance beleid nagezien en heeft zij hieromtrent een nieuw initiatief genomen om, rekening houdend met de geografische groei en de groei van het personeelsbestand van de Groep, de integriteit waarmee haar bedrijfsactiviteiten sinds de oprichting werden uitgevoerd te behouden. Daarom heeft de juridische afdeling, met de ondersteuning van de Raad van Bestuur en de CEO, een Gedragscode opgesteld waarin de hoofdprincipes worden omschreven van het gedrag in de zakelijke omgeving waarbinnen de Groep actief is. Tegelijkertijd wordt een trainingsprogramma uitgerold in de landen waarin de Groep actief is om de naleving binnen de groep te voorzien.

Het compliance beleid werd herzien voorafgaand aan de herziening van het Corporate Governance Charter van de Groep, die gepland is voor dit jaar, met het oog op de updates van de Belgische Corporate Governance Code 2020 (die de Corporate Governance Code van 2009 vervangt) en van het Belgisch Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (dat het Belgisch Wetboek van Vennootschappen vervangt).

Gedragsregels voor de Groep – “Code of Conduct”

De Gedragscode stelt de gedeelde waarden vast in verband met de integriteit, de naleving van nationale en internationale wetgeving, het respect voor werknemers en klanten, de bereidheid om sociale verantwoordelijkheid op te nemen, het milieubewustzijn en een duidelijk verzet tegen omkoping en corruptie. De Gedragscode omschrijft duidelijk de principes die de VGP Groep moet naleven en verstrekt een aantal voorbeelden van mogelijke schendingen evenals van de goede praktijken.

De Gedragscode is beschikbaar op het intranet van de Groep. We maken gebruik van persoonlijke trainingen opdat de werknemers de inhoud en toepassing van de Gedragscode in dagelijkse scenario's kennen. Deze opleiding wordt opgelegd aan alle werknemers die leidinggevende verantwoordelijkheden hebben en wordt progressief uitgevoerd in de landen waarin VGP actief is. Er bestaan een aantal kanalen om eventuele schendingen van de Gedragscode te melden, zoals een compliance hotline waar meldingen kunnen worden gedaan.

Mensen

Bedrijfscultuur

Het feit dat de onderneming een familiebedrijf is, zorgt voor een collegiale teamgeest binnen de gehele onderneming. Integriteit betekent eerlijkheid en oprechtheid in wat VGP doet en impliceert dat er openlijk kan worden gecommuniceerd over problemen en dat deze zo snel mogelijk worden opgelost. Wederzijds vertrouwen, respect voor iedereen en kansen om te groeien, met plaats voor eigen initiatieven, zijn belangrijk opdat onze werknemers zich gewaardeerd voelen en hun werk graag uitvoeren. Dit is van fundamenteel belang om de ambitieuze doelstellingen die VGP zich de komende jaren heeft opgelegd, te kunnen uitvoeren.

We zijn actief op cultureel diverse markten en we juichen onze verschillen toe. We steunen een inclusieve en transparante werkplek zonder pesterijen en discriminatie, waar al onze mensen gelijk kunnen bijdragen tot onze commerciële doelstellingen. VGP gelooft in gelijke mogelijkheden voor alle werknemers. VGP maakt geen enkel onderscheid op basis van geslacht, religie, etnische achtergrond of seksuele geaardheid in haar HR-beleid, in de beleidsregels inzake werving en promotie of in de beloningssystemen.

Evaluaties van prestaties en de loopbaanontwikkeling worden door het senior management aangemoedigd. Dergelijke evaluaties worden uitgevoerd op een constructieve basis en op persoonlijk niveau en worden over het algemeen steeds uitgevoerd door het lijnmanagement hoewel de werkelijke uitvoeringsgraad van evaluaties niet op groepsniveau wordt gecontroleerd.

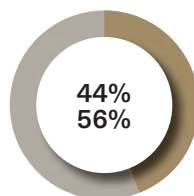
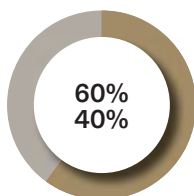
Eind 2019 had de groep 242 werknemers in dienst, verspreid over 12 landen waarin we actief zijn. In 2019 steeg het aantal werknemers met 41.

Diversiteit is belangrijk in het zakendoen, net zoals in alle andere aspecten van het leven en in de maatschappij en diversiteit wordt zeker gewaardeerd bij VGP. Op het einde van 2019 was de genderverhouding de volgende: 56% mannen – 44% vrouwen.

Bovendien worden vrouwen goed vertegenwoordigd in onze Raad van Bestuur. In 2019 hebben drie vrouwen onze Raad van Bestuur vervoegd als onafhankelijke leden, wat de ratio vrouwen in onze raad bracht op 60%. Ons HR-systeem registreert momenteel geen minderheden of kwetsbare groepen.

De familiecultuur en collegiale geest worden gepromoot tijdens onze jaarlijkse Familiedag die wordt georganiseerd in één van de landen waarin we actief zijn. Deze dag vol activiteiten biedt de mogelijkheid om elkaar op een informele manier te leren kennen en partners en kinderen van de werknemers te betrekken.

VGP Raad van Bestuur
vrouwen 60%
mannen 40%



Alle werknemers
vrouwen 44%
mannen 56%

Welzijn van het personeel

Om het welzijn van ons personeel te verbeteren, wordt veel belang gehecht aan geschikte locaties en het interieur van de kantoren. Begin 2019 is het VGP-team in de Tsjechische Republiek verhuisd naar het nieuwe Rustonka administratief gebouw in Praag. Onze in-house architecten hebben een exceptionele en aangename werkplek gecreëerd waar open en gesloten ruimtes worden gecombineerd en waar iedereen graag werkt. Een belangrijk deel van de kantoren is een multifunctionele relaxzone met een bar in de plaats van een klassieke kantoorkruis. Het wordt gebruikt voor meetings, screenings en voor lichaamsbeweging met sportuitrusting. Het Rustonka administratief complex ligt in de aantrekkelijke Karlín buurt, dicht bij het metrostation Invalidovna, waardoor het beschikt over een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer. Het gebouw verkreeg het LEED Gold Certificaat. Tijdens het voorbije jaar werden andere dergelijke initiatieven verwezenlijkt voor nieuwe kantoren in Düsseldorf en Barcelona.

Personeel voorbereiden op succes

De integratie van nieuwe digitale systemen zou moeten leiden tot een verbetering van de bedrijfsprocedures, de optimalisering van de samenwerking evenals van de kwaliteit en dienstverlening voor alle belanghebbenden. In 2020 zullen we beginnen met het uitrollen van een nieuw ERP-systeem, nadat de partner werd gekozen eind 2019.

Ter versterking van de samenwerking, de interne communicatie en de betrokkenheid binnen het steeds groter wordend VGP-team, hebben we in 2018 een nieuw VGP intranet (Sharepoint) ingevoerd. Dit is een intern platform dat VGP medewerkers kunnen gebruiken tijdens hun dagelijkse activiteiten, in combinatie met Power BI voor managementverslaggeving. Het platform kan worden gebruikt voor grensoverschrijdende communicatie, interne communicatie en om nuttige documenten te delen. In 2020 zullen we de functies van het platform blijven verbeteren en uitbreiden.

Tevens zijn videoconferentie-tools overal beschikbaar om de communicatie gemakkelijker, flexibeler en efficiënter te maken ongeacht de grenzen, terwijl dit onze CO₂-voetafdruk helpt te verlagen.

Gezondheid & veiligheid

VGP zet zich in om schade binnen onze activiteiten te voorkomen, zowel voor onze werknemers als voor onze contractanten. We vragen aan werknemers, contractanten en leveranciers van VGP om het VGP Gezondheids- en Veiligheidsbeleid na te leven. VGP zal de geldende wetgeving en veiligheidsprocedures naleven op alle sites in nauwe samenwerking met de respectievelijke hoofdaannemer. VGP voert inspecties en evaluaties uit van potentiële verbeterpunten tijdens werkplekbezoeken en we zetten ons in om belangrijke risico's te identificeren en om de controles toe te passen om incidenten actief te voorkomen. We trachten een veilige werkplek te creëren en ons voortdurend streefdoel is 0 dodelijke ongevallen op het werk, terwijl wij ons ervan bewust zijn dat de veiligheid eenieder verantwoordelijkheid is.

Bedrijfsethiek in onze toeleveringsketen

VGP streeft naar een goede bedrijfsethiek en de bescherming van mensenrechten over de hele toeleveringsketen. Onze toeleveringsketen bestaat uit kleine, middelgrote en grote leveranciers met wie we samenwerken om onze vastgoedontwikkelingen en activiteiten van vastgoed- en faciliteitenbeheer uit te voeren. In het kader van de invoering van onze gedragscode zal VGP de naleving van haar code aan haar leveranciers opleggen. Verder voeren we een due diligence van de leveranciers uit (op basis van de Handleiding Kwaliteitsbeheer) om tegemoet te komen aan het risico op omkoping van onze leverancier. Onze Gedragscode vereist van de respectievelijke hiervoor verantwoordelijke VGP manager om te verzekeren dat een behoorlijke due diligence wordt uitgevoerd, met inbegrip van de vereiste om alle werk dat door een leverancier wordt uitbesteed, te melden. Een dergelijke beoordeling wordt over het algemeen steeds uitgevoerd onder toezicht van de respectievelijke technische manager hoewel de werkelijke prestatiegraad voor de uitvoering van dergelijke beoordelingen niet wordt gecontroleerd op groepsniveau.

Duurzaamheid

Aanpak klimaatverandering

Voor het eerst brengt de Overeenkomst van Parijs alle landen samen in een gemeenschappelijke zaak om ambitieuze inspanningen te leveren om de klimaatverandering te bestrijden en om zich aan de gevolgen ervan aan te passen, met een versterkte hulp die wordt verleend aan de ontwikkelingslanden om dit te doen. De richtlijn hernieuwbare energie 2018/2001/EU met implementatie deadline 30 juni 2021 werd geïntroduceerd als onderdeel van het pakket Schone Energie voor alle Europeanen. Deze richtlijn is bedoeld opdat de EU haar leidersambities op het gebied van hernieuwbare energie kan waarmaken en, meer in het algemeen, om de EU te helpen haar verbintenissen onder de Overeenkomst van Parijs om de emissies te verminderen na te leven. De nieuwe richtlijn stelt een bindend streefcijfer voor hernieuwbare energie vast voor de EU van ten minste 32% tegen 2030, met een mogelijke opwaardering in 2023.

VGP steunt de doelstelling van de Overeenkomst van Parijs om de wereldwijde CO₂-uitstoot te verminderen om de gemiddelde temperatuurstijging te beperken tot minder dan 2 graden Celsius.

De nieuw geïntroduceerde minimum bouwstandaard van VGP van BREEAM 'Very Good' of een gelijkwaardig certificaat, waarnaar wordt gestreefd voor alle nieuwe bouwprojecten in alle landen waarin we actief zijn, getuigt van de praktische uitvoering daarvan. Dit is bedoeld om de duurzaamheid van de portefeuille te versterken en om de CO₂-voetafdruk te verminderen. Daarnaast investeren we kapitaal in zonnepanelen in zowel bestaande als nieuwe parken, om ter plaatse energie-oplossingen te creëren en om onze huurders te ondersteunen in het streven naar CO₂-neutrale activiteiten in onze parken.

Duurzaam gebruik van terreinen en gebouwen

Ons bedrijfsmodel begint met de aankoop van terreinen op toplocaties. Bij de selectie van terreinen gaan we op zoek naar locaties die dicht bij ringwegen liggen en die beschikken over een multimodale verbinding. Onze sourcing-strategie voor terreinen voorziet een zorgvuldige selectieprocedure om zich ervan te vergewissen dat we potentiële verplaatsingen minimaliseren, zowel voor de werknemers van onze klanten op de site als met het oog op logistieke toegankelijkheid.

Als onderdeel van een allesomvattende strategie om milieuvriendelijke duurzame oplossingen te vinden voor onze huurders en onze eigen activiteiten, streven we ernaar voor al onze bouwprojecten vanaf 2020 BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) 'Very Good' certificaten (of gelijkwaardig) te verkrijgen.

De multi-criteria benadering van BREEAM onderscheidt ze van andere methoden. De procedure van bouwcertificering evalueert het gebruik van de terreinen, de milieuaspecten, het bouwproces, het waterverbruik, het afval, verontreinigingen, het vervoer, de uitrusting en materialen, de gezondheid en het comfort, evenals het energieverbruik. Hoewel alle nieuwbouwprojecten in het verleden uiteraard al zo energiezuinig mogelijk werden afgewerkt, los van de certificering, streven wij er nu naar om de extra inspanning te leveren om te verzekeren dat we een BREEAM 'Very Good' of gelijkwaardig certificaat verkrijgen voor elk nieuw gebouw.

VGP heeft voor haar portefeuille sinds 2010 een minimaal referentiepunt voor de bezettingsgraad van 95% (behalve in 2014 toen het 94% bedroeg). Voor ons is een hoge bezettingsgraad de weerspiegeling van goed zakendoen en van het duurzaam gebruik van de gebouwen die we hebben opgericht. Het gaat ervan uit dat onze eigendommen goed gelegen zijn, kunnen worden aangepast aan verschillende toepassingen en dat ze de behoeften van onze klanten kunnen blijven voldoen.

Duurzaam energieverbruik

Klantenportefeuille

VGP heeft de ambitie om het energieverbruik en de uitstoot van haar activiteiten geleidelijk aan te verminderen.

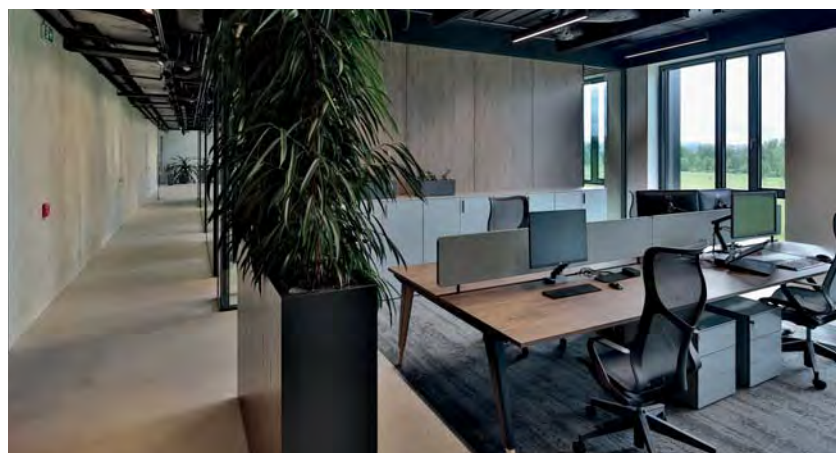
Hoewel het energieverbruik op zich de volledige verantwoordelijkheid is van onze klanten, heeft VGP op lange termijn als doelstelling om waarde te creëren door de milieu-impact van haar gebouwen te verminderen. Dit doet VGP door energiebesparende maatregelen op te leggen en door de productie van energiebronnen mogelijk te maken. Duurzame bouwnormen, energie-doeltreffende ontwerpen en constructies van een gebouw zijn van levensbelang om de energievraag van een gebouw te verminderen. Derhalve zal onze verbintenis om steeds ten minste een BREEAM 'Very Good' certificering te verkrijgen, verder bijdragen tot de vermindering van het energieverbruik van onze toekomstige portefeuille. Deze hoge kwaliteits- en gecertificeerde bouwnorm wordt toegepast om duurzame waarde te creëren voor aandeelhouders, huurders en andere belanghebbenden. Enkele voorbeelden van doeltreffende maatregelen die worden gebruikt zijn de uitrol van LED-verlichting voor nieuwe magazijnen; afhankelijk van het gebruik en de locatie, een beoordeling of er zich voldoende isolatie in de muren van onze gebouwen bevindt om temperatuurverliezen te vermijden en een onderzoek van de voordelen van het gebruik van een warmtepomp. Hoe meer systemen in een gebouw worden gebruikt, hoe meer de energiebeheerder afhankelijk is van technische hulpmiddelen. In het beste geval kunnen alle installatietechnische functies worden gecontroleerd en bediend via een centraal systeem. Hiervoor zijn alle sensoren, aandrijvingen en bedieningselementen evenals gebruikers- en technische systemen (bijv. verwarming, ventilatie, airconditioning, koeling) geïntegreerd. Al deze monitoring-, controle, regulerings- en optimalisatie-apparaten worden beheerd met gespecialiseerde software, de gebouwregeltechniek ("Gebäudeleittechnik" of "GLT"). GLT is het centrale hulpmiddel van de energiebeheerder van het gebouw aangezien het gegevens verzamelt van alle sensoren en controllers van een gebouw. Het slaat de gegevens op, voert statistische analyses uit en geeft deze grafisch weer. Op die manier beschikt de energiebeheerder over een overzicht van alle technische processen van een gebouw en kan hij gemakkelijker potentiële besparingen identificeren.

Eigen kantoorruimte

Energie-efficiëntie is ook een prioriteit voor onze eigen kantoorruimte en we streven ernaar om zo veel mogelijk efficiënte lichttechnologie te gebruiken zoals een centraal getimede controleschakelaar en bewegingssensoren, LED en natuurlijk licht, wat het energieverbruik beperkt.

Aangezien onze twee grootste kantoren (in Düsseldorf en Praag) het voorbije jaar zijn verhuisd naar grotere locaties, is een echte vergelijking niet beschikbaar. Het kantoor in Praag behoort tot de finalisten voor de CBRE Art of Space Award voor het gezondste en duurzaamste kantoor in de Tsjechische Republiek en het kantoorgebouw Rustonka ontving een LEED Gold Certificaat.

In het volgende jaarlijkse Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen zouden we verslag moeten kunnen uitbrengen over een echte vergelijking van het energieverbruik van onze twee grootste kantoren.





Waarde creëren dankzij hernieuwbare energie

Opwekking tot nu toe

De grote daken van onze logistieke magazijnen zijn zeer goed geschikt voor de plaatsing van zonnepanelen zonder esthetische schade te berokkenen aan lokale gemeenschappen. Hierdoor kunnen het park en de direct omliggende gebouwen toegang krijgen tot lokaal geproduceerde groene energie. Dankzij hun schaal zijn zonnepanelen perfect in lijn met de gedecentraliseerde energiewaardetelling. Deze gedecentraliseerde aanpak zorgt voor meer continuïteit en beschikbaarheid van energie in een specifiek industrieel logistiek park en haar gemeenschap, zonder het netwerk te belasten. Bovendien kunnen klanten lokaal geproduceerde groene energie verbruiken.

Tot nu toe hebben we een klein deel van onze daken voorzien met zonnepanelen, wat 16,5 MWP opwekt d.m.v. zonnepanelen in beheer en eigendom van derden. We hebben vergevorderde besprekingen voor de plaatsing van zonnepanelen die nog eens 36,8 MWP opwekken, die grotendeels door VGP zelf zullen worden geïnvesteerd (detail in volgend hoofdstuk).

Op basis van de gemiddelde Duitse uitstootnormen¹ wordt verwacht dat de totale geplaatste en in aanbouw zijnde capaciteit een vermindering van de CO₂-uitstoot van 3.027 tCO₂ kan verwezenlijken op jaarbasis, zodra deze eenmaal volledig operationeel zijn. Dit is voldoende energie voor het onderhouden van 5.200 huishoudens². Verwacht wordt dat de projecten in de pijplijn nog eens een verdere preventie van CO₂- uitstoot van 6.755 tCO₂ op jaarbasis kan verwezenlijken, wat voldoende energie is om 11.605 huishoudens te onderhouden.

¹ Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger; Bestimmung der vermiedenen Emissionen im Jahr 2018; Umwelt Bundesamt; 37/2019

² Negeren piek vs. via productie van een systeem met zonnepanelen; in de veronderstelling dat huishoudens gemiddeld jaarlijks 3.171 kWh elektriciteit verbruiken (www.energytransition.org: Huishoudelijk verbruik 2018 in Duitsland)



VGP heeft meer dan 16,5 MWP geplaatste of in aanbouw zijnde zonnepanelen op daken over de hele portefeuille

VGP Park	Gebouwen	Omvang van het dak	Productie	Statuut
VGP Park Leipzig	A1	6.938 m ²	531,30 kWp	Operationeel
VGP Park Leipzig	A2	9.657 m ²	745,20 kWp	Operationeel
VGP Park Leipzig	B1	n.a.	1.490,40 kWp	Operationeel
VGP Park Bischofsheim	A1	4.980 m ²	305,00 kWp	Operationeel
VGP Park Göttingen	A1	20.340 m ²	750,00 kWp	In aanbouw
VGP Park Göttingen	A1		749,65 kWp	Operationeel
VGP Park Frankenthal	A	48.193 m ²	4.010,60 kWp	Operationeel
VGP Park Berlin	D	n.a.	2.803,52 kWp	Operationeel
VGP Park Bobenheim-Roxheim	A	20.500 m ²	1.809,42 kWp	Operationeel
VGP Park Dresden	A	9.265 m ²	750,00 kWp	In aanbouw
VGP Park Hamburg	A4	12.295 m ²	745,20 kWp	Operationeel
VGP Park Wetzlar	B	9.200 m ²	750,00 kWp	In aanbouw
VGP Park Hamburg	A5	8.100 m ²	750,00 kWp	In aanbouw
VGP Park Valsamoggia	B	14.499 m ²	301,32 kWp	Operationeel
Totaal			16.492 kWp	



Momenteel zijn er projecten goed voor nog eens 36,8 MWP in de pijplijn

VGP Park	Gebouwen	Omvang van het dak	Productie
VGP Park Halle	A	7.267 m ²	750,00 kWp
VGP Park Nijmegen	A	64.318 m ²	4.580,00 kWp
VGP Park Rosendaal	A	50.724m ²	5.477,00 kWp
VGP Park München	A	43.202m ²	3.500,00 kWp
VGP Park München	CP	n.a.	500,00 kWp
VGP Park München	B,C,E	n.a.	11.500,00 kWp
VGP Park Laatzten	A	n.a.	3.250,00 kWp
VGP Park Laatzten	B	n.a.	1.000,00 kWp
VGP Park Laatzten	C1+C2	n.a.	4.500,00 kWp
VGP Park Laatzten	D	n.a.	1.000,00 kWp
VGP Park Einbeck	A	6.001m ²	675,00 kWp
VGP Park Valsamoggia	A	1.950 m ²	47,88 kWp
Totaal			36.780 kWp

Nieuwe bedrijfslijn: VGP Renewable Energy NV

De erkenning dat hernieuwbare energie ooit fossiele brandstoffen zal vervangen, wordt in steeds bredere zin erkend en grote initiatieven zijn gaande om het consumptiegedrag te veranderen en om de afhankelijkheid van opgeslagen energie te verminderen.

Gelet op onze positie als exploitant van bedrijvenparken, geloven wij dat wij een actievere rol kunnen spelen in de energietransitie, waarbij we onze huurders en gemeenten ondersteunen in hun doel om hun CO₂-voetafdruk te verminderen. Wij kunnen dit verwezenlijken door het aanbieden van hernieuwbare energie. Daarom is VGP een nieuwe, afzonderlijke vennootschap aan het oprichten die 100% in eigendom is van VGP NV, met de bedoeling om een nieuwe bedrijfslijn te runnen: **“VGP Renewable Energy NV”**.

Ons imminent doel is om de uitrol van de plaatsing van zonnepanelen op de daken van onze parken uit te breiden – niet door onze daken te verhuren aan investeerders in zonnepanelen, maar door zelf in die zonnepaneelsystemen te investeren en deze uit te baten, samen met onze huurders.

Uiteindelijk is onze doelstelling om, niet alleen de voor zonnepanelen beschikbare ruimte op daken te kapitaliseren, maar om te genieten van de meest actuele energietechnologieën die beschikbaar zijn in het hele spectrum van de productie en opslag van hernieuwbare energie die relevant zijn voor de huurders van onze parken en sites. Dit is om goed te doen voor onze huurders – aangezien het verkrijgen van een voldoende aanbod van (duurzame) energiebronnen en emissies steeds belangrijkere beperkende factoren zijn – en gemeenten, maar wij geloven ook dat we, door een betere technologie, lagere prijzen en schaalvoordelen te combineren, dergelijke investeringen zullen kunnen maken onder steeds aantrekkelijkere voorwaarden voor onze aandeelhouders.



Casestudy: Nieuwe normen stellen met VGP Park München

De bouw van het VGP Park München werd aangevat in september 2019. In de komende jaren zullen we een nieuw bedrijvenpark ontwikkelen in München op een oppervlakte van ongeveer 40 hectare als een duurzaam mijlpaalproject.

Het nieuwe park zal op maat gemaakte oplossingen bieden aan zijn huurders BMW en de KraussMaffei Groep en een breed scala aan jobs in de productie, logistiek en administratie bieden. BMW zal gebruik maken van de nieuwe locatie in Parsdorf voor haar BMW Research and Innovation Center. Hun huidige locatie in Heidemannstraße in het Euroindustriepark zal worden gebruikt voor de bouw van dringend noodzakelijke woonruimte in het stadscentrum van München. De KraussMaffei Groep zal productieafdelingen en het hoofdkantoor huisvesten in Parsdorf. Naast de 1.800 bestaande jobs, zal het vele nieuwe jobs creëren.

Het project zal worden gecertificeerd als DNGB Silver (vergelijkbaar met BREEAM Excellent/Very Good) en over verschillende toonaangevende duurzame specificaties beschikken zoals groene daken en gevels, technologie voor slimme energie (zoals infrarood energiezuinige verwarming en een intelligent rolluikstelsel), laadstations voor elektrische auto's en vrachtwagens en op het moment dat de bouw werd opgestart, de grootste installatie van zonnepanelen op daken die 12,5 MWP genereert*.

Met dit project bewandelt VGP een nieuwe weg in duurzaam bouwen. We zullen de ervaring die we met dit project opdoen geleidelijk aan verwerken in nieuwe bouwprojecten.

VGP Park München —

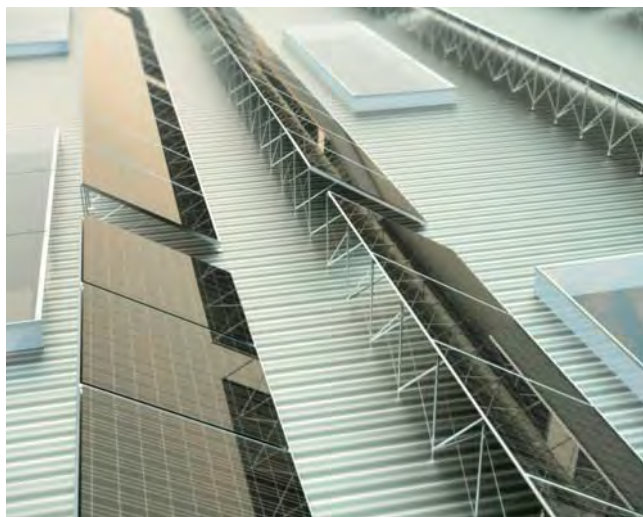
een nieuw industrieel en logistiek park is gelegen ten noorden van het knooppunt Parsdorf aan de A94, direct naast het S-Bahn station “S2-Grub”, vlakbij het stadscentrum en op slechts 30 autominuten van de luchthaven.

* Op het ogenblik van de aanvang van de bouwwerken (in september 2019)



Natuurlijk licht

Het natuurlijk zonlicht maximaliseren en het elektriciteitsverbruik verminderen.



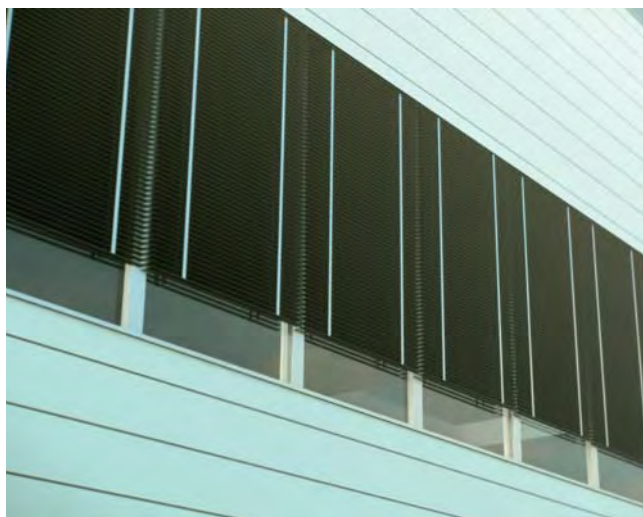
Parkeerruimte

Twee parkeergarages met meerdere verdiepingen. Uitgebreid groen dak en gevel.



Slim rolluikstelsel

Ramen beschermen tegen de zon om de efficiëntie van de airconditioning te optimaliseren.



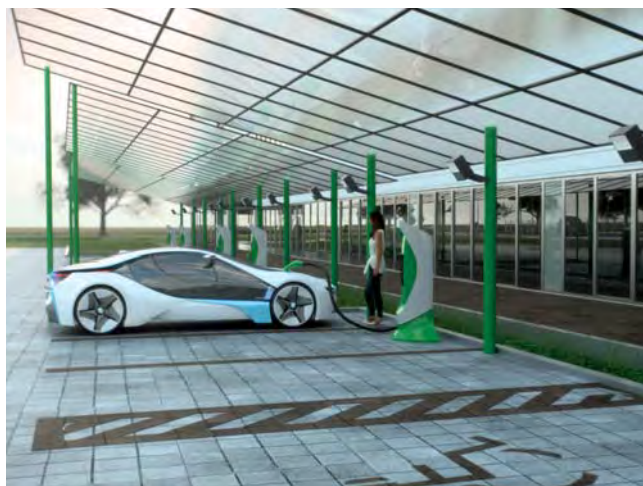
Groen dak en gevel

Verbetering van luchtkwaliteit door planten die luchtverontreinigende stoffen en fijnstof uit de lucht filteren.



Laadstations

Laadstations voor elektrische auto's en vrachtwagens



Grondwater warmtepompen

Lagere CO2-uitstoot, lagere verwarmings- en bijkomende kosten



Kader voor Groene Financiering

In 2019 heeft VGP een Kader voor Groene Financiering uitgewerkt. Dit kader verstrekt een duidelijk, transparant inzicht in de criteria voor het vergemakkelijken van investeringen in projecten van hernieuwbare energie, voor energiezuinigheid en ecologisch verantwoorde maatregelen voor logistiek vastgoed, om de CO₂-uitstoot te verminderen en een koolstofneutrale omgeving te verkrijgen.

Dit Kader voor Groene Financiering biedt VGP een algemeen kader om Groene Obligaties, Groene Private Plaatsingen en/of Groene (Syndicaats-) Leningen uit te geven.

Het onafhankelijke non-profit onderzoeksinstituut CICERO (Centrum voor Internationaal Klimaatonderzoek) heeft bevestigd dat dit financieringsplan in lijn is met de Green Bond Principles. Op basis van de voorziene minimum certificering BREEAM 'Very Good' van onze bouwprojecten, wordt verwacht dat een aanzienlijk deel van onze verwachte investeringsuitgaven voor 2020 kwalificeren voor de in aanmerking komende activa.

Meer informatie over onze financiering en toekomstige emissies kan u vinden in de sectie 'Investeerders' op onze website*.

- Kader voor Groene Financiering werd geclassificeerd als "Medium Groen"
- Bestuurskader gerangschikt als "Goed"
- Kader voor Groene Financiering is in overeenstemming met de "Green Bond en Green Loan principes"



* www.vgpparks.eu/nl/investors

Samenleving: de private stichting VGP Foundation

De VGP Foundation werd in 2019 opgericht en is een Belgische geregistreerde private stichting onder nummer 0735.540.607. De stichting ontving een startkapitaal van VGP, dat een jaarlijkse financiering zal verstrekken. VGP heeft zich ertoe verbonden om vanaf 2020 ongeveer 1-2% van haar jaarlijkse winst te doneren aan de VGP Foundation. Bijkomend doneert VGP financiering in natura via het aanbieden van vrijwillige deskundigen, gemeenschapsvrijwilligers, producten en diensten. Het voorziet ook in kantoorruimte, ondersteuning op het vlak van IT, verplaatsing en herbergt de website van de stichting.



VGP FOUNDATION

Drie focusgebieden

De stichting zal zich richten op drie belangrijke gebieden:

— 1 —

Ondersteuning van onderwijs voor kinderen en jongeren in nood

Aangezien VGP een invloed heeft op de lokale gemeenschappen, wenst de VGP Foundation sociale projecten te steunen die zich richten op het onderwijs en de kinderopvang.

— 2 —

Behoud en creatie van biosferen en natuurbeschermingszones

Aangezien VGP groene zones in economische zones omzet, wenst de VGP Foundation zich in te zetten voor projecten die het natuurbehoud aanmoedigen, zoals projecten die permanente biotopen creëren.

— 3 —

Bescherming van Europese cultuuroederen en erfgoed

VGP handelt op pan-Europese schaal en we geloven in de droom om alle Europeanen te verenigen. We willen Europees cultureel erfgoed ondersteunen via het behoud en de bescherming van erfgoedgebouwen.

Beheer

Als geregistreerde private stichting in België handelt de VGP Foundation in overeenstemming met liefdadigheidsregels. Alle partners van de VGP Foundation moeten KPI's definiëren en op het einde van elk kwartaal verslag uitbrengen over de vooruitgang van gezamenlijke projecten. Bovendien zal de VGP Foundation haar eigen transparante verslaggevingsprocedure volgen om te verzekeren dat de financiering en middelen op de best mogelijke manier worden toegewezen.

Nadat Jan Van Geet, CEO van VGP, in september 2019 werd benoemd in de raad van bestuur van de VGP Foundation, werd Olaf Tschimpke als tweede persoon genomineerd om de raad van bestuur te vervoegen, zoals aangekondigd in februari 2020. De VGP Foundation is van plan om, naast Jan Van Geet en Olaf Tschimpke, in de komende periode nog eens vier leden van de raad te benoemen.

Jan Van Geet

Jan Van Geet is de oprichter en CEO van VGP. Hij is belast met het algemeen dagelijks bestuur, alsook met de strategische management verantwoordelijkheden van de Groep. Hij begon in 1993 in Tsjechië als directeur van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpartikelen. Tot 2005 was hij ook gedelegeerd bestuurder van WDP Czech Republic. WDP is een Belgisch vastgoedbeleggingsfonds.

Olaf Tschimpke

De heer Tschimpke is momenteel voorzitter van de NABU International Nature Conservation Foundation. Opggericht in 2009 door de NABU (Naturschutzbund Deutschland), Duitslands grootste vereniging voor natuur- en biodiversiteitsbehoud, heeft het als doel het natuurlijk erfgoed wereldwijd te beschermen.

De internationale projectfinanciering van de stichting is gericht op de bescherming van het klimaat en het behoud van de biologische diversiteit. Tot 2019 was Tschimpke voorzitter van de NABU en van 2012 tot 2019 plaatsvervangend voorzitter van de Raad voor Duurzame Ontwikkeling van de Duitse Bondsregering.

Sinds 2017 lid van de Duitse stuurgroep voor de wetenschap "Duurzaamheid 2030"; adviesraad van het Duitse "Industry Initiative for Energy Efficiency"; Voorzitter van de curator-raad van de Nature Conservation Foundation History; lid van het curatorschap van de Michael Otto Foundation en de Hanns R. Neumann Stichting. Hij is ook lid van de ZDF Televisie Raad.



Projecten

In 2020 zullen de eerste projecten worden gekozen die moeten worden uitgevoerd. Deze zullen gedeeltelijk worden gefinancierd door de bijdrage van VGP NV na de publicatie van het financiële resultaat van het boekjaar 2019. Een aantal projecten werden reeds vooraf gescreend en uit een shortlist zullen uiteindelijk startprojecten worden geselecteerd tijdens de eerste vergadering van de raad van bestuur. Er wordt verwacht dat het bestuur zal trachten om een eerste project te selecteren voor elk van de drie focusgebieden.

Over dit verslag

In dit Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen wordt omschreven hoe we maatschappelijk verantwoord ondernemen aanpakken, hoe we onze duurzaamheidsstrategie uitvoeren, welke beleidsregels en richtlijnen we naleven, de subdoelstellingen die we onszelf hebben opgelegd zoals de VN doelstellingen voor

duurzame ontwikkeling (SDG's) en wat onze belangrijkste verwezenlijkingen zijn. Het onderhavige Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-Standaarden – Core Optie en werd niet door een derde geauditeerd. DE GRI Inhoudstabel wordt hieronder weergegeven

Criteria	Omschrijving	Referentie
102-1	Naam van de organisatie	VGP NV
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	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 eigen en zeker gestelde grondbank van 6,2 miljoen m ² . 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 220 medewerkers in dienst en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2, beide joint ventures met Allianz Real Estate.
102-3	Locatie hoofdkantoor	Uitbreidingstraat 72, 2600, Berchem (Antwerpen), België
102-4	Landen waar de organisatie actief is	Kantoorlocaties (zie voor parklocaties onze website: https://www.vgpparks.eu/nl/properties/): Wenen, Oostenrijk; Praag, Tsjechische Republiek; Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek; Düsseldorf, Duitsland; Győr, Hongarije; Segrate (Milan), Italië; Riga, Letland; Luxemburg, Luxemburg; Porto, Portugal; Boekarest, Roemenië; Bratislava, Slowakije; Barcelona, Spanje; Madrid, Spanje; Zaragoza, Spanje.

Criteria	Omschrijving	Referentie
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	https://www.vgpparks.eu/nl/investors/aandeelinformatie
102-6	Afzetmarkten	https://www.vgpparks.eu/nl/about
102-7	Omvang van de organisatie	https://www.vgpparks.eu/nl/about
102-8	Informatie over personeelsbestand en andere werknemers	Zie bekendmaking in verband met Mensen op pagina 20
102-9	Bevoorradingketen	Zie de sectie over Bedrijfsethiek in onze toeleveringsketen op pagina 21
102-10	Significante veranderingen in de organisatie en de bevoorradingketen	Veranderingen omvatten de start van de activiteiten in Portugal sinds januari 2019 en de lancering van de tweede joint venture met Allianz in juni 2019 zoals vermeld in het jaarverslag
102-11	Toepassing van het Voorzorgsprincipe of aanpak	VGP past het voorzorgsprincipe toe op het risicobeheer
102-12	Externe initiatieven	Doelstellingen voor duurzame ontwikkeling van de Verenigde Naties (SDG's) GRI
102-13	Lidmaatschappen van verenigingen	Professioneel lidmaatschap van verschillende verenigingen in landen waarin we actief zijn Professioneel lid van de European Public Real Estate Association
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde van de organisatie	Brief van de CEO op pagina 11
102-16	Waarden, principes, standaarden en gedragsnormen	Zie pagina 3 en een omschrijving van de bedrijfsprincipes op pagina 14
102-18	Bestuursstructuur	https://www.vgpparks.eu/nl/investors/corporate-governance/
102-40	Lijst van groepen belanghebbenden	Zie de sectie over ons overleg met stakeholders op pagina 15
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	VGP is niet tegen collectieve arbeidsovereenkomsten, echter binnen de groep bestaan momenteel geen dergelijke overeenkomsten
102-42	Identificatie en beheer van de selectie van belanghebbenden	Zie de sectie over ons overleg met stakeholders op pagina 15
102-43	Benadering van betrokkenheid van belanghebbenden	Zie de sectie over ons overleg met stakeholders op pagina 15
102-44	Belangrijkste onderwerpen en bezorgdheden	Vermeld in onze materiële aspecten
102-45	Entiteiten opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening	Zie jaarverslag
102-46	Inhouds- en grensbepaling van het rapport	Zie de sectie Over dit Verslag op pagina 34
102-47	Overzicht van materiële onderwerpen	Zie pagina 20 en pagina 22
102-48	Herformulering van informatie	Er werd nog geen informatie geherformuleerd aangezien dit het eerste Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is.
102-49	Veranderingen ten opzichte van vorige verslagperiodes	Er werden geen veranderingen doorgevoerd aangezien dit het eerste Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is.

Criteria	Omschrijving	Referentie
102-50	Verslagperiode	De verslagperiode bedraagt 12 maanden en stemt overeen met het kalenderjaar
102-51	Datum van het meest recente verslag	Dit is het eerste op zichzelf staande Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen; het jaarverslag van 2018 voorzag een hoofdstuk over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (gepubliceerd op 9 april 2019).
102-52	Verslaggevingscyclus	We voorzien een verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen vanaf nu jaarlijks bekend te maken. Onze financiële verslaggeving gebeurt per semester.
102-53	Contactpersoon voor vragen over het rapport	martijn.vlutters@vgpparks.eu
102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met GRI-standaarden	Dit rapport werd opgesteld overeenkomstig de GRI-standaarden: Core optie
102-55	GRI-inhoudsopgave	Opgenomen
102-56	Externe verificatie	Er werd geen externe verificatie verstrekt voor het Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
201-1	Directe economische waarde gegenereerd en gedistribueerd	Zie het persbericht over de resultaten van het boekjaar 2019, gepubliceerd op 28 februari 2020
201-2	Financiële gevolgen en overige risico's en opportuniteiten gelet op de klimaatverandering	Zie Aanpak Klimaatverandering op pagina 22
205-1	Activiteiten die geanalyseerd zijn op corruptierisico's	Zie de afdeling over Weerbaarheid & Integriteit op pagina 19
205-2	Communicatie en opleiding inzake anti-corruptiebeleid en -procedures	Een opleidingsprogramma wordt momenteel uitgerold in de landen waarin de Groep actief is, om de naleving van het beleid binnen de groep te voorzien.
205-3	Bevestigde incidenten van corruptie en ondernomen acties	Tijdens deze periode werden geen incidenten van corruptie vastgesteld
206-1	Rechtzaken vanwege concurrentie-beperkend gedrag, mededinging en monopolistische praktijken	VGP is niet betrokken bij rechtzaken vanwege concurrentiebeperkend gedrag, mededinging of monopolistische praktijken.
302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	Zie de afdeling over Energie-efficiëntie op pagina's 23-24
302-4	Reductie van het energieverbruik	Geen informatie op gelijke voet beschikbaar aangezien onze twee grootste kantoren (in Düsseldorf en Praag) vorig jaar zijn verhuisd naar grotere locaties
304-4	Aantal op de rode lijst van IUCN vermelde soorten en soorten op nationale beschermingslijsten met habitats in gebieden binnen de invloedssfeer van bedrijfsactiviteiten	Ecologen worden aangesteld om op ontwikkelingssites onderzoek te verrichten, de bedreigde terrestrische of aquatische soorten te identificeren en er verslag over uit te brengen.
305-1	Directe emissies van broeikasgassen naar gewicht (scope 1)	Niet opgenomen in het rapport aangezien er geen gegevens beschikbaar zijn
305-2	Indirecte emissies van broeikasgassen naar gewicht (scope 2)	Niet opgenomen in het rapport aangezien er geen gegevens beschikbaar zijn
305-3	Andere relevante indirecte emissies van broeikasgassen (scope 3)	Niet opgenomen in het rapport aangezien er geen gegevens beschikbaar zijn

Criteria	Omschrijving	Referentie
305-5	Initiatieven ter verlaging van de emissie van broeikasgassen en gerealiseerde verlaging	De verlaging van CO ₂ -uitstoot wordt bevorderd door de installatie van zonnepanelen op de daken van onze gebouwen. Dit wordt besproken in de afdeling over de generatie Hernieuwbare Energie op pagina 24
306-3	Significante lozingen	Er werden geen significante lozingen geïdentificeerd
306-4	Vervoer van gevaarlijk afval	VGP vervoert geen gevaarlijk afval als onderdeel van haar dagelijkse bedrijfsactiviteiten. Als een sanering vereist is, binnen de ontwikkeling van een project, stelt VGP hoofdaannemers aan om de werken uit te voeren in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving
307-1	Het niet naleven van milieu wet- en regelgeving	Geen belangrijke schendingen van milieuwetgeving
401-3	Ouderschapsverlof	Alle werknemers hebben recht op ouderschapsverlof. Informatie over de opname van ouderschapsverlof en de statistieken over de terugkeer zijn op dit ogenblik niet beschikbaar
403-1	Professioneel gezondheid- en veiligheidsbeheerssysteem	Zie de sectie over Gezondheid & Veiligheid op pagina 21
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van incidenten	Zie de sectie over Gezondheid & Veiligheid op pagina 21
403-3	Bedrijfsgeneeskundige diensten	Zie de sectie over Gezondheid & Veiligheid op pagina 21
403-4	Deelneming, raadpleging en voorlichting van de werknemers over professionele gezondheid en veiligheid	Zie de sectie over Gezondheid & Veiligheid op pagina 21
403-5	Opleiding voor medewerkers over veilige werkomstandigheden	Niet gemeld
403-9	Werkgerelateerde ongevallen	Niet gemeld
404-3	Percentage werknemers dat regelmatig wordt ingelicht omtrent prestatie- en loopbaanontwikkeling	Zie de sectie over de Bedrijfscultuur op pagina 20
405-1	Diversiteit in bestuursorganen en werknemers	Zie de sectie over de Bedrijfscultuur op pagina 20
407-1	Activiteiten en leveranciers waarbij de vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen gevaar kunnen lopen	VGP verbiedt of beperkt de vrijheid van vereniging niet
413-1	Aard, reikwijdte en effectiviteit van alle programma's en methoden die de effecten van de activiteiten op gemeenschappen bepalen en beheren	Zie de sectie over de private stichting VGP Foundation op pagina 32-33
414-1	Nieuwe leveranciers die werden beoordeeld op basis van sociale criteria	Zie de sectie over de ethiek i.v.m. de toeleveringsketen op pagina 21
418-1	Gegronde klachten over inbreuken op de privacy van klanten en het kwijtraken van klantgegevens	Er werden geen incidenten gemeld



Portefeuille



Duitsland

- 01 VGP Park Hamburg
- 02 VGP Park Soltau
- 03 VGP Park Leipzig
- 04 VGP Park Berlin
- 05 VGP Park Ginsheim
- 06 VGP Park Schwalbach
- 07 VGP Park München
- 08 VGP Park Bingen
- 09 VGP Park Rodgau
- 10 VGP Park Höchststadt
- 11 VGP Park Borna
- 12 VGP Park Bobenheim-Roxheim
- 13 VGP Park Frankenthal
- 14 VGP Park Berlin-Wustermark
- 15 VGP Park Göttingen
- 16 VGP Park Wetzlar
- 17 VGP Park Halle
- 18 VGP Park Dresden
- 19 VGP Park Bischofsheim
- 20 VGP Park Giessen-Buseck
- 21 VGP Park Giessen-Lutzelinden
- 22 VGP Park Chemnitz
- 23 VGP Park Magdeburg
- 24 VGP Park Laatzen
- 25 VGP Park Einbeck
- 26 VGP Park Erfurt
- 27 VGP Park Berlin Oberkrämer

Nederland

- 58 VGP Park Nijmegen
- 59 VGP Park Roosendaal

Spanje

- 42 VGP Park San Fernando de Henares
- 43 VGP Park Lliçà d'Amunt
- 44 VGP Park Fuenlabrada
- 45 VGP Park Valencia Cheste
- 46 VGP Park Zaragoza

Portugal

- 62 VGP Park Santa Maria da Feira



Tsjechische Republiek

- 28 VGP Park Tuchoměřice
- 29 VGP Park Ústí nad Labem
- 30 VGP Park Český Újezd
- 31 VGP Park Liberec
- 32 VGP Park Olomouc
- 33 VGP Park Jeneč
- 34 VGP Park Chomutov
- 35 VGP Park Brno
- 36 VGP Park Hrádek nad Nisou
- 37 VGP Park Plzeň
- 38 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- 39 VGP Park Prostějov
- 40 VGP Park Vyškov

Letland

- 41 VGP Park Kekava

Slowakije

- 55 VGP Park Malacky
- 56 VGP Park Bratislava

Roemenië

- 47 VGP Park Timișoara
- 48 VGP Park Sibiu
- 49 VGP Park Brașov

Oostenrijk

- 57 VGP Park Graz

Hongarije

- 50 VGP Park Győr
- 51 VGP Park Alsónémedi
- 52 VGP Park Hatvan
- 53 VGP Park Kecskemét
- 54 VGP Park Győr Beta

Italië

- 60 VGP Park Calcio
- 61 VGP Park Valsamoggia



Hamburg

Hannover

Berlin

Bonn

Leipzig

Frankfurt am Main

Karlsruhe

Nürnberg

Stuttgart

Zürich

München



Duitsland

01 VGP Park Hamburg
02 VGP Park Soltau
03 VGP Park Leipzig
04 VGP Park Berlin
05 VGP Park Ginsheim
06 VGP Park Schwalbach
07 VGP Park München
08 VGP Park Bingen
09 VGP Park Rodgau
10 VGP Park Höchststadt
11 VGP Park Borna
12 VGP Park Bobenheim-Roxheim
13 VGP Park Frankenthal
14 VGP Park Berlin-Wustermark

15 VGP Park Göttingen
16 VGP Park Wetzlar
17 VGP Park Halle
18 VGP Park Dresden
19 VGP Park Bischofsheim
20 VGP Park Giessen-Buseck
21 VGP Park Giessen-Lutzelinden
22 VGP Park Chemnitz
23 VGP Park Magdeburg
24 VGP Park Laatzen
25 VGP Park Einbeck
26 VGP Park Erfurt
27 VGP Park Berlin Oberkrämer



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW A

huurder	Emons Logistiek GmbH; Barsan Global Logistiek GmbH; Emsland-Stärke GmbH; Isringhausen GmbH & Co. KG
---------	---

verhuurbare oppervlakte	23,852 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2015
---------	------

DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW B

huurder	Lillydoo Services GmbH
---------	------------------------

verhuurbare oppervlakte	9,716 m ²
-------------------------	----------------------

gebouwd	2018
---------	------



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW C

huurder	SSW Stolze Stahl Waren GmbH; DefShop GmbH
---------	---

verhuurbare oppervlakte	25,829 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2018
---------	------

DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW D

huurder	Lidl Digital FC GmbH & Co. KG; Solardach LLG GmbH
---------	---

verhuurbare oppervlakte	53,675 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2017
---------	------



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW E

huurder	DD Logistiek Vertriebs GmbH
---------	-----------------------------

verhuurbare oppervlakte	10,507 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	in aanbouw
---------	------------



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW F

huurder DD Logistiek Vertriebs GmbH

verhuurbare oppervlakte 24,921 m²

gebouwd in aanbouw

DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW G

huurder Logit Services GmbH; Pietsch GmbH; Alfred Kärcher Vertriebs-GmbH; Kampen GmbH & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 11,558 m²

gebouwd in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW H

huurder Zalando Lounge Logistics SE & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 23,470 m²

gebouwd 2019

DUITSLAND

VGP Park Bingen

GEBOUW A

huurder Custom Chrome Europe GmbH

verhuurbare oppervlakte 6,400 m²

gebouwd 2014



DUITSLAND

VGP Park Bobenheim-Roxheim

GEBOUW A

huurder Lekkerland Deutschland GmbH & Co.KG

verhuurbare oppervlakte 23,270 m²

gebouwd 2016



DUITSLAND

VGP Park Borna

GEBOUW A

huurder Lekkerland Deutschland GmbH & Co.KG

verhuurbare oppervlakte 13,617 m²

gebouwd 2016

DUITSLAND

VGP Park Frankenthal

GEBOUW A

huurder Amazon Logistik Frankenthal GmbH

verhuurbare oppervlakte 146,898 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Ginsheim

GEBOUW A

huurder INDAT Robotics GmbH; Greenyard Fresh Germany GmbH; 4PX Express GmbH; Vicampo.de GmbH

verhuurbare oppervlakte 35,635 m²

gebouwd 2017

DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A0

huurder GEODIS CL Germany GmbH; Nippon Express (Deutschland) GmbH; Weider & Nesse GmbH; EGC Energie- und Gebäudetechnik; Deutsche Post Immobilien GmbH

verhuurbare oppervlakte 34,888 m²

gebouwd 2013



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A1

huurder Hausmann Logistik GmbH; Drive Medical GmbH & Co. KG; CHEP Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 24,749 m²

gebouwd 2014-2016



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A2

huurder Syncreon Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 18,743 m²

gebouwd 2015

DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A3

huurder Zebco Europe GmbH; Hausmann Logistik GmbH

verhuurbare oppervlakte 9,471 m²

gebouwd 2015



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A4

huurder LZ Logistik GmbH; Energie Südwest-Grüne Energie GmbH

verhuurbare oppervlakte 14,471 m²

gebouwd 2016

DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A5

huurder Landgard eG; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 13,167 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B1

huurder Rhenus Warehousing Solution SE & Co.KG

verhuurbare oppervlakte 57,471 m²

gebouwd 2015-2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B2

huurder	Geis Industrie-Service GmbH; Karl Heinz Dietrich GmbH & Co KG; Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH
---------	--

verhuurbare oppervlakte	40,586 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2017
---------	------

DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B3

huurder	CARGO-PARTNER GmbH; Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH
---------	---

verhuurbare oppervlakte	9,455 m ²
-------------------------	----------------------

gebouwd	2017
---------	------



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW C

huurder	Rieck Projekt Kontrakt Logistik Hamburg GmbH & Co. KG
---------	---

verhuurbare oppervlakte	23,679 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2017
---------	------

DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW D1

huurder	AO Deutschland Ltd.
---------	---------------------

verhuurbare oppervlakte	2,502 m ²
-------------------------	----------------------

gebouwd	2015
---------	------



DUITSLAND

VGP Park Höchststadt

GEBOUW A

huurder	C&A Mode GmbH & Co. KG
---------	------------------------

verhuurbare oppervlakte	15,001 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2015
---------	------



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW A1

huurder	Deine Tür GmbH; fms field marketing + sales services GmbH; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG
---------	---

verhuurbare oppervlakte	7,231 m ²
-------------------------	----------------------

gebouwd	2019
---------	------

DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW A2

huurder	Flaschenpost Leipzig GmbH, Energie Südwest – Grüne Energie GmbH
---------	--

verhuurbare oppervlakte	9,630 m ²
-------------------------	----------------------

gebouwd	2019
---------	------



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW B1

huurder	USM operations GmbH; Solardach LLG GmbH
---------	---

verhuurbare oppervlakte	24,630 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2017
---------	------

DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW A

huurder	A & O GmbH, Geis Ersatzteil-Service GmbH; PTG Lohnabfüllung GmbH; toom Baumarkt GmbH
---------	---

verhuurbare oppervlakte	24,630 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2016
---------	------



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW B

huurder	Rhenus Warehousing Solution SE & Co.KG
---------	--

verhuurbare oppervlakte	43,375 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2016
---------	------



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW C

huurder	toom Baumarkt GmbH
verhuurbare oppervlakte	19,782 m ²
gebouwd	2015

DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW D

huurder	EBARA Pumps Europe S.p.A.; ASENDIA Operations GmbH & Co KG
verhuurbare oppervlakte	7,062 m ²
gebouwd	2016



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW E

huurder	PTG Lohnabfüllung GmbH
verhuurbare oppervlakte	8,763 m ²
gebouwd	2015

DUITSLAND

VGP Park Schwalbach

GEBOUW A

huurder	Optimas OE Solutions GmbH
verhuurbare oppervlakte	8,386 m ²
gebouwd	2017



DUITSLAND

VGP Park Soltau

GEBOUW A

huurder	AUDI AG
verhuurbare oppervlakte	55,811 m ²
gebouwd	2016



DUITSLAND

VGP Park Wetzlar

GEBOUW A

huurder	Ancla Logistik GmbH
verhuurbare oppervlakte	18,781 m ²
gebouwd	2018-2019

DUITSLAND

VGP Park Wetzlar

GEBOUW B

huurder	POCO Einrichtungsmärkte GmbH; Global Cargo Service GmbH; Strieder Transport Logistik GmbH; Trans-Pak AG; ILIOS Energie PV3 GmbH
verhuurbare oppervlakte	19,265 m ²
gebouwd	2018



DUITSLAND

VGP Park Göttingen

GEBOUW A

huurder	Friedrich ZUFALL GmbH & Co. KG; Amazon EU S.a.r.l.; Niederlassung Deutschland; ILIOS energie PV1 GmbH
verhuurbare oppervlakte	42,994 m ²
gebouwd	2018

DUITSLAND

VGP Park Göttingen

GEBOUW B

huurder	Amazon EU S.a.r.l.; Niederlassung Deutschland
verhuurbare oppervlakte	38,506 m ²
gebouwd	2019



DUITSLAND

VGP Park Göttingen

GEBOUW C

huurder	MediaMarktSaturn Beschaffung und Logistik GmbH
verhuurbare oppervlakte	50,275 m ²
gebouwd	in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park Göttingen

GEBOUW E

huurder Van Waveren Saaten GmbH

verhuurbare oppervlakte 6,046 m²

gebouwd 2019

DUITSLAND

VGP Park Wustermark

GEBOUW A2

huurder Wardow GmbH

verhuurbare oppervlakte 11,795 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND

VGP Park Wustermark

GEBOUW B1

huurder Schulze Logistik Berlin GmbH; Gläser und Flaschen GmbH; box at Work gmbH; Teppich Tetik GmbH

verhuurbare oppervlakte 29,517 m²

gebouwd in aanbouw/gedeeltelijk opgeleverd

DUITSLAND

VGP Park Wustermark

GEBOUW C1

huurder Wepoba Wellpappenfabrik GmbH

verhuurbare oppervlakte 12,800 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Wustermark

GEBOUW C2

huurder TA Technix GmbH

verhuurbare oppervlakte 6,382 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Dresden

GEBOUW A

huurder Schenker Deutschland AG

verhuurbare oppervlakte 20,176 m²

gebouwd 2018

DUITSLAND

VGP Park Bischofsheim

GEBOUW A

huurder Bettmer GmbH; Wendel Energie UG

verhuurbare oppervlakte 6,659 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND

VGP Park Halle

GEBOUW A

huurder L'ISOLANTE K-FLEX GmbH; TTM GmbH Internationale Spedition; Avantag Energy Betreibergesellschaft 1 GmbH

verhuurbare oppervlakte 21,351 m²

gebouwd in aanbouw/gedeeltelijk opgeleverd

DUITSLAND

VGP Park Einbeck

GEBOUW A

huurder Burgsmüller GmbH

verhuurbare oppervlakte 8,730 m²

gebouwd in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park Chemnitz

GEBOUW A

huurder ThyssenKrupp System Engineering GmbH

verhuurbare oppervlakte 12,616 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND

VGP Park Giessen-Buseck

GEBOUW A

huurder	Strauß LogPack GmbH
verhuurbare oppervlakte	18,128 m ²
gebouwd	in aanbouw

DUITSLAND

VGP Park Magdeburg

GEBOUW A

huurder	lopende onderhandelingen
verhuurbare oppervlakte	26,365 m ²
gebouwd	in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW A1

huurder	Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft
verhuurbare oppervlakte	38,380 m ²
gebouwd	in aanbouw

DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW A2

huurder	Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft
verhuurbare oppervlakte	15,136 m ²
gebouwd	in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW PH NORD

huurder	Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft; Krauss Maffei Technologies GmbH
verhuurbare oppervlakte	22,213 m ²
gebouwd	in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW PH SÜD

huurder Krauss Maffei Technologies GmbH

verhuurbare oppervlakte 19,418 m²

gebouwd in aanbouw

DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW F

huurder Krauss Maffei Technologies GmbH

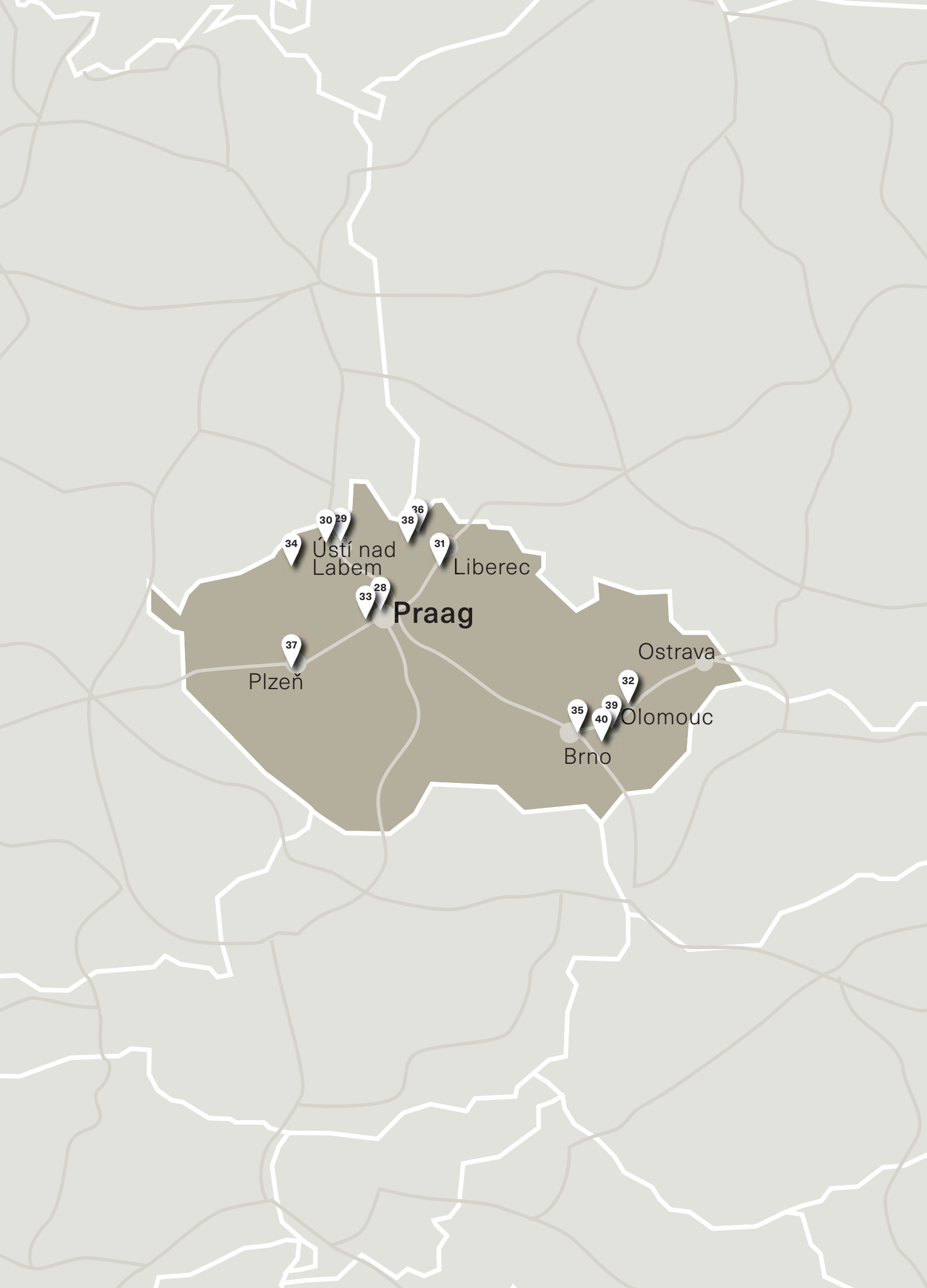
verhuurbare oppervlakte 7,486 m²

gebouwd in aanbouw



VGP Park	Eigenaar	Land Opp. (m ²)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)					Gecontracteerde Jaarlijkse Huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal		
VGP Park Hamburg	VGP	87.95	—	102.634	30.148	30.148	—	
VGP Park München	VGP	674.248	—	50.275	207.247	309.881	24,0	
VGP Park Göttingen 2	VGP	173.375	6.046	21.351	29.962	86.283	4,9	
VGP Park Halle	VGP	165.888	—	18.128	66.436	87.787	0,8	
VGP Park Giessen-Buseck	VGP	36.549	—	—	—	18.128	0,3	
VGP Park Giessen-Lutzelinden	VGP	23.379	—	—	14.207	14.207	1,0	
VGP Park Chemnitz	VGP	40.421	12.616	26.365	—	12.616	1,1	
VGP Park Magdeburg	VGP	604.858	—	—	265.604	291.969	—	
VGP Park Laatzen	VGP	284.987	—	8.730	120.682	120.682	5,5	
VGP Park Einbeck	VGP	20.300	—	—	—	8.730	0,8	
VGP Park Erfurt	VGP	50.265	—	—	27.265	27.265	—	
VGP Park Berlin Oberkrämer	VGP	51.456	—	227.482	26.602	26.602	—	
Totaal		2.213.678	18.662	18.662	788.153	1.034.297	38,5	
VGP Park Bingen	JV1	15.000	6.400	—	0%	6.400	0,4	
VGP Park Hamburg	JV1	537.112	249.180	—	0%	249.180	13,8	
VGP Park Soltau	JV1	119.868	55.811	—	0%	55.811	1,9	
VGP Park Rodgau	JV1	212.740	103.860	—	0%	103.860	6,1	
VGP Park Höchststadt	JV1	45.680	15.001	—	0%	15.001	0,9	
VGP Park Berlin	JV1	460.029	136.543	46.986	9.950	193.478	9,3	
VGP Park Frankenthal	JV1	174.832	146.898	—	0%	146.898	9,1	
VGP Park Bobenheim-Roxheim	JV1	56.655	23.270	—	0%	23.270	1,8	
VGP Park Borna	JV1	42.533	13.617	—	0%	13.617	0,9	
VGP Park Leipzig	JV1	105.885	41.491	—	4.750	46.241	2,1	
VGP Park Schwalbach	JV1	19.587	8.386	—	0%	8.386	0,5	
VGP Park Wetzlar	JV1	67.336	38.046	—	0%	38.046	1,9	
VGP Park Ginsheim	JV1	59.845	35.635	—	0%	35.635	2,3	
VGP Park Dresden-Radeburg	JV1	32.383	20.176	—	0%	20.176	0,9	
VGP Park Göttingen	JV1	138.297	81.500	—	0%	81.500	3,1	
VGP Park Wustermark	JV1	132.680	30.977	29.517	12.855	73.349	2,8	
VGP Park Bischofsheim	JV1	13.457	6.659	—	0%	6.659	0,5	
Totaal		2.233.919	1.013.449	76.502	27.555	1.117.506	58,2	
Totaal Duitsland		4.447.597	1.032.111	303.985	815.708	2.151.804	96,6	







Tsjechische Republiek

- 28 VGP Park Tuchoměřice
- 29 VGP Park Ústí nad Labem
- 30 VGP Park Český Újezd
- 31 VGP Park Liberec
- 32 VGP Park Olomouc
- 33 VGP Park Jeneč
- 34 VGP Park Chomutov
- 35 VGP Park Brno
- 36 VGP Park Hrádek nad Nisou
- 37 VGP Park Plzeň
- 38 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- 39 VGP Park Prostějov
- 40 VGP Park Vyškov



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Brno

GEBOUW I.

huurder	KARTON P+P, spol. s r.o.; ZING trading s.r.o.; Igepa velkoobchod papírem spol. s r.o.
---------	---

verhuurbare oppervlakte	12,226 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2017
---------	------

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Brno

GEBOUW II.

huurder	NOTINO, s.r.o.; SUTA s.r.o.; SECUPACK s.r.o.
---------	--

verhuurbare oppervlakte	14,242 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2013–2016
---------	-----------



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Brno

GEBOUW III.

huurder	HARTMANN – RICO a.s.
---------	----------------------

verhuurbare oppervlakte	8,621 m ²
-------------------------	----------------------

gebouwd	2013
---------	------

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Český Újezd

GEBOUW I.

huurder	Yusen Logistics (Czech) s.r.o.; Spedice Kudrová s.r.o.
---------	--

verhuurbare oppervlakte	12,789 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2018
---------	------



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Český Újezd

GEBOUW II.

huurder	FIA ProTeam s.r.o.
---------	--------------------

verhuurbare oppervlakte	2,753 m ²
-------------------------	----------------------

gebouwd	2016
---------	------



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H1

huurder	Drylock Technologies s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	40,361 m ²
gebouwd	2012-2014

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H5

huurder	Drylock Technologies s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	26,720 m ²
gebouwd	2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Liberec

GEBOUW L1

huurder	KNORR-BREMSE Systémy pro užitková vozidla ČR, s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	11,436 m ²
gebouwd	2016

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW A

huurder	Nagel Česko s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	7,808 m ²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW B

huurder	John Crane a.s.
verhuurbare oppervlakte	12,029 m ²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW C

huurder SGB Czech Trafo s.r.o.; Edwards, s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 11,140 m²

gebouwd 2018

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW D

huurder MedicProgress, a.s.

verhuurbare oppervlakte 2,600 m²

gebouwd 2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW G1

huurder Benteler Automotive Rumburk s.r.o.; Gerflor CZ s.r.o.;
SUTA s.r.o.; RTR – TRANSPORT A LOGISTIKA s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 12,124 m²

gebouwd 2017

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW G2

huurder Euro Pool System CZ s.r.o.; FENIX solutions s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 19,859 m²

gebouwd 2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW H

huurder Mürdter Dvořák, lisovna, spol. s r.o.;
Drahtzug Česká republika s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 14,254 m²

gebouwd 2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK
VGP Park Olomouc
 GEBOUW I

huurder	RTR – TRANSPORT A LOGISTIKA s.r.o
verhuurbare oppervlakte	23,334 m ²
gebouwd	in aanbouw

TSJECHISCHE REPUBLIEK
VGP Park Olomouc
 GEBOUW J

huurder	ARDON SAFETY s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	14,043 m ²
gebouwd	2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK
VGP Park Olomouc
 GEBOUW J

huurder	Nissens Slovakia s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	17,839 m ²
gebouwd	in aanbouw

TSJECHISCHE REPUBLIEK
VGP Park Pilsen
 GEBOUW A

huurder	ASSA ABLOY ES Production s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	8,711 m ²
gebouwd	2014



TSJECHISCHE REPUBLIEK
VGP Park Pilsen
 GEBOUW B

huurder	FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.
verhuurbare oppervlakte	21,918 m ²
gebouwd	2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW C

huurder Excell Czech s.r.o.; FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.

verhuurbare oppervlakte 9,868 m²

gebouwd 2014–2015

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW D

huurder COPO TÉXTIL PORTUGAL S.A., organizační složka;
TRANSTECHNIK CS, spol. s r.o.

verhuurbare oppervlakte 3,640 m²

gebouwd 2015–2016



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW A

huurder CAAMANO CZ INTERNATIONAL GLASS CORPORATION, s.r.o.;
invelt – s.r.o.; Obytné vozy s.r.o.; , EFACEC PRAHA s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 6,577 m²

gebouwd 2013

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW B

huurder HARTMANN – RICO a.s.; ESA s.r.o.; Lidl Česká republika v.o.s.

verhuurbare oppervlakte 18,604 m²

gebouwd 2014–2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P1

huurder JOTUN CZECH a.s.; Minda KTSN Plastic Solutions s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 5,351 m²

gebouwd 2014



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P2

huurder	Ligman Europe s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	6,368 m ²
gebouwd	2018

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P3

huurder	Treves CZ s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	8,725 m ²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P4

huurder	Treves CZ s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	6,134 m ²
gebouwd	2018

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P5

huurder	JOTUN CZECH a.s.; SUTA s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	3,464 m ²
gebouwd	in aanbouw



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6.1

huurder	SSI Technologies s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	6,080 m ²
gebouwd	2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW AB

huurder 4PX Express CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 52,582 m²

gebouwd 2017

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW C

huurder 4PX Express CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 11,698 m²

gebouwd 2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW D1

huurder 4PX Express CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 1,885 m²

gebouwd 2017

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW D2

huurder 4PX Express CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 3,725 m²

gebouwd 2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Chomutov

GEBOUW A

huurder Beinbauer Automotive CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 17,146 m²

gebouwd 2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Chomutov

GEBOUW BC

huurder	Magna Automotive (CZ) s.r.o.; Geis Solutions CZ s.r.o.
---------	--

verhuurbare oppervlakte	36,094 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2018
---------	------

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Prostějov

GEBOUW A

huurder	lopende onderhandelingen
---------	--------------------------

verhuurbare oppervlakte	14,882 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	in aanbouw
---------	------------



VGP Park	Eigenaar	Land Opp. (m ²)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)					Gecontracteerde Jaarlijkse Huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal		
VGP Park Olomouc	VGP	132.567	—	—	59.278	59.278	—	
VGP Park Hrádek nad Nisou 2	VGP	78.240	—	—	30.932	30.932	—	
VGP Park Prostějov	VGP	139.661	—	14.882	36.819	51.701	—	
VGP Park Vyškov	VGP	54.353	—	—	24.470	24.470	—	
Totaal		404.821	—	14.882	151.499	166.381	—	
VGP Park Tuchoměřice	JV1	58.701	25.181	—	—	25.181	1,2	
VGP Park Český Újezd	JV1	45.383	15.542	—	—	15.542	0,8	
VGP Park Liberec	JV1	36.062	11.436	—	2.304	13.740	0,6	
VGP Park Brno	JV1	63.974	35.088	—	—	35.088	2,0	
VGP Park Hrádek nad Nisou	JV1	180.638	67.081	—	17.805	84.886	4,8	
VGP Park Plzeň	JV1	92.354	44.136	—	—	44.136	2,4	
VGP Park Ústí nad Labem	JV1	141.968	32.658	3.464	4.356	40.478	2,2	
VGP Park Olomouc	JV1	347.186	93.857	41.173	16.054	151.084	6,1	
VGP Park Jeneč	JV1	173.859	69.889	—	—	69.889	2,7	
VGP Park Chomutov	JV1	106.791	36.094	17.146	5.310	58.550	2,2	
Totaal		1.246.915	430.962	61.783	45.829	538.574	24,7	
Totaal Tsjechische Republiek		1.651.737	430.962	76.665	197.328	704.955	24,7	



Andere Europese landen

Letland

41 VGP Park Kekava

Spanje

42 VGP Park San Fernando de Henares

43 VGP Park Lliçà d'Amunt

44 VGP Park Fuenlabrada

45 VGP Park Valencia Cheste

46 VGP Park Zaragoza

Roemenië

47 VGP Park Timișoara

48 VGP Park Sibiu

49 VGP Park Brașov

Hongarije

50 VGP Park Győr

51 VGP Park Alsónémedi

52 VGP Park Hatvan

53 VGP Park Kecskemét

54 VGP Park Győr Beta

Slowakije

55 VGP Park Malacky

56 VGP Park Bratislava

Oostenrijk

57 VGP Park Graz

Nederland

58 VGP Park Nijmegen

59 VGP Park Roosendaal

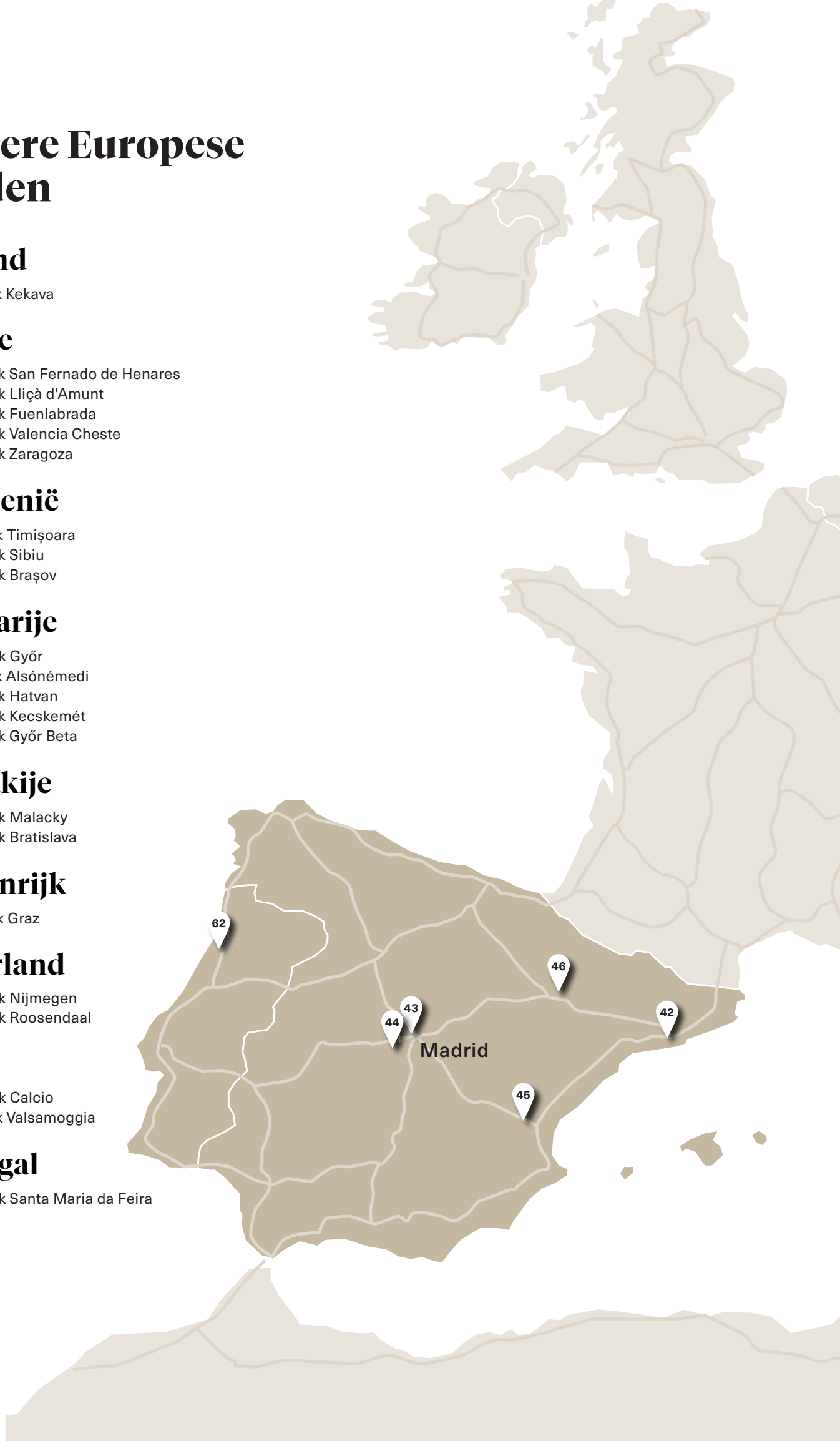
Italië

60 VGP Park Calcio

61 VGP Park Valsamoggia

Portugal

62 VGP Park Santa Maria da Feira





41

Riga

Amsterdam

59

58

Vienna

55

56

50

57

Budapest

54

51

53

Bratislava

52

48

49

47

Bucharest

60

61

Rome



HONGARIJE

VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A1.1

huurder	Nagel Hungária Logisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság
verhuurbare oppervlakte	22,905 m ²
gebouwd	2016

HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW A

huurder	SKINY Gyártó Korlátolt Felelősségű Társaság; Waberer's-Szemerey Kft.; Gebrüder Weiss Szállítványozási Kft.
---------	--

verhuurbare oppervlakte	20,290 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2009
---------	------



HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW B

huurder	Lear Corporation Hungary Kft.; TI Automotive (Hungary) Kft.
---------	---

verhuurbare oppervlakte	24,740 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2012, 2017
---------	------------

HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW C

huurder	Dana Hungary Kft.
---------	-------------------

verhuurbare oppervlakte	6,463 m ²
-------------------------	----------------------

gebouwd	2011
---------	------



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét

GEBOUW B1

huurder	Flisom Hungary kft.
---------	---------------------

verhuurbare oppervlakte	17,660 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	in aanbouw
---------	------------



HONGARIJE

VGP Park Hatvan

GEBOUW A1

huurder	LKH LEONI Kft.
verhuurbare oppervlakte	16,597 m ²
gebouwd	2019

SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW A

huurder	Benteler Automotive SK s.r.o.; SPP – distribuce, a.s.
verhuurbare oppervlakte	14,863 m ²
gebouwd	2009



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW B

huurder	Benteler Automotive SK s.r.o.; Cipher Europe s.r.o.; PLP Facility, a.s.; PASSIVE HOUSE WOLF GROUP, s.r.o.
verhuurbare oppervlakte	19,554 m ²
gebouwd	2016

SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW C

huurder	FROMM SLOVAKIA, a.s.; Tajco Slovakia s. r. o.
verhuurbare oppervlakte	15,255 m ²
gebouwd	2015



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW D

huurder	Volkswagen Konzernlogistik GmbH & Co. OHG
verhuurbare oppervlakte	25,692 m ²
gebouwd	2015



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW E1

huurder IDEAL Automotive Slovakia, s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 12,756 m²

gebouwd 2016

LETLAND

VGP Park Kekava

GEBOUW A

huurder SIA "Degalava Real Estate"; MMD Serviss SIA

verhuurbare oppervlakte 35,557 m²

gebouwd 2018



LETLAND

VGP Park Kekava

GEBOUW B

huurder MMD Serviss SIA

verhuurbare oppervlakte 26,988 m²

gebouwd 2019

ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW A1

huurder QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL; S.C.;
ITC Logistic Romania S.R.L.

verhuurbare oppervlakte 17,613 m²

gebouwd 2016



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW A2

huurder SC FAN COURIER EXPRESS SRL; KLG Europe Logistics SRL;
EKOL INTERNATIONAL LOGISTICS SRL; VAN MOER GROUP SRL

verhuurbare oppervlakte 18,077 m²

gebouwd 2016



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW B1

huurder	QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL; UPS Romania SRL; World Media Trans SRL; S.C. PROFI ROM FOOD SRL; Acila SRL; Depozitul Arhivele Transilvania SRL; VGP Proiecte Industriale SRL
---------	---

verhuurbare oppervlakte	17,893 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2014
---------	------

ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW B2

huurder	DHL International Romania SRL; RESET EMS srl; S.C. DSV SOLUTIONS SRL.; NEFAB PACKAGING ROMANIA SRL; HELBAKO ELECTRONICA SRL; OVT LOGISTICZENTRUM SRL; LOSAN DEPOT SRL
---------	---

verhuurbare oppervlakte	18,164 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2015
---------	------



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW C1

huurder	cargo-partner Expeditii s.r.l.; EUROCCOPER SRL; DIETRICH-HONOLD LOGISTICS SRL
---------	---

verhuurbare oppervlakte	20,706 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2018
---------	------

ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW C2

huurder	Hafele Romania SRL; RF PLAST GmbH; DIGITAL HISTORY CODE SRL; KATHREIN BROADCAST SRL; DIETRICH-HONOLD LOGISTICS SRL; ITC LOGISTIC ROMANIA SRL; RF PLAST GmbH
---------	---

verhuurbare oppervlakte	22,406 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2018/gedeeltelijk in aanbouw
---------	------------------------------



ROEMENIË

VGP Park Sibiu

GEBOUW B

huurder	Englmayer Romania SRL
---------	-----------------------

verhuurbare oppervlakte	16,527 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2019/gedeeltelijk in aanbouw
---------	------------------------------



SPANJE

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW A

huurder	Picking Farma S.A.
verhuurbare oppervlakte	13,634 m ²
gebouwd	in aanbouw

SPANJE

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW C

huurder	Noatum logistics Spanje, S.A.U.; DistriCenter, S.A.U.; , Vivace Logistica, S.A.; Luis Simoes Logistica Integrada, S.A.
verhuurbare oppervlakte	32,169 m ²
gebouwd	2019



SPANJE

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW D

huurder	lopende onderhandelingen
verhuurbare oppervlakte	7,372 m ²
gebouwd	in aanbouw

SPANJE

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW E

huurder	lopende onderhandelingen
verhuurbare oppervlakte	21,855 m ²
gebouwd	in aanbouw



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW A

huurder	ThyssenKrupp Elevadores, S.L.U.; Rhenus Logistics S.A.U.
verhuurbare oppervlakte	22,962 m ²
gebouwd	2018



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW B1

huurder	Rhenus Logistics, S.A.U.; Noatum Logistics Spain, S.A.U.; Logwin Solutions Spain, S.A.
---------	---

verhuurbare oppervlakte	19,671 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2019
---------	------

SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW B2

huurder	Rhenus Logistics, S.A.U.
---------	--------------------------

verhuurbare oppervlakte	12,267 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2019
---------	------



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW C1

huurder	lopende onderhandelingen
---------	--------------------------

verhuurbare oppervlakte	5,162 m ²
-------------------------	----------------------

gebouwd	in aanbouw
---------	------------

SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW C2

huurder	lopende onderhandelingen
---------	--------------------------

verhuurbare oppervlakte	0 m ²
-------------------------	------------------

gebouwd	in aanbouw
---------	------------



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW E

huurder	DSV Road Spain, S.A.U.
---------	------------------------

verhuurbare oppervlakte	12,176 m ²
-------------------------	-----------------------

gebouwd	2019
---------	------



SPANJE

VGP Park Valencia Cheste

GEBOUW A

huurder lopende onderhandelingen

verhuurbare oppervlakte 13,944 m²

gebouwd in aanbouw

SPANJE

VGP Park Valencia Cheste

GEBOUW B

huurder lopende onderhandelingen

verhuurbare oppervlakte 25,547 m²

gebouwd in aanbouw



SPANJE

VGP Park Zaragoza

GEBOUW A

huurder Cotrali Zaragoza, S.L.

verhuurbare oppervlakte 18,000 m²

gebouwd in aanbouw

OOSTENRIJK

VGP Park Graz

GEBOUW A

huurder MAGNA Steyr Fahrzeugtechnik AG & Co KG

verhuurbare oppervlakte 17,737 m²

gebouwd 0



NEDERLAND

VGP Park Nijmegen

GEBOUW A

huurder Conpax Beheer B.V.; ESTG B.V.

verhuurbare oppervlakte 64,601 m²

gebouwd in aanbouw



NEDERLAND

VGP Park Roosendaal

GEBOUW A

huurder	Active Ants B.V.
verhuurbare oppervlakte	41,149 m ²
gebouwd	in aanbouw

ITALIË

VGP Park Calcio

GEBOUW A

huurder	lopende onderhandelingen
verhuurbare oppervlakte	22,695 m ²
gebouwd	in aanbouw



ITALIË

VGP Park Valsamoggia

GEBOUW A

huurder	Macron S.p.a.
verhuurbare oppervlakte	6,678 m ²
gebouwd	in aanbouw

ITALIË

VGP Park Valsamoggia

GEBOUW B

huurder	Macron S.p.a.
verhuurbare oppervlakte	16,106 m ²
gebouwd	2019



VGP Park	Eigenaar	Land Opp. (m ²)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)					Gecontracteerde Jaarlijkse Huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal		
Slowakije								
VGP Park Bratislava	VGP	575.624	—	—	258.300	258.300	—	
Hongarije								
VGP Park Hatvan	VGP	57.584	16.597	—	9.317	25.914	1,0	
VGP Park Győr Béta	VGP	95.228	—	—	47.195	47.195	—	
VGP Park Kecskemét	VGP	167.617	—	17.660	62.769	80.429	0,5	
Roemenië								
VGP Park Timișoara	VGP	40.285	—	—	23.430	23.430	—	
VGP Park Sibiu	VGP	97.036	—	16.527	27.785	44.312	0,1	
VGP Park Brașov	VGP	383.758	—	—	177.522	177.522	—	
Letland								
VGP Park Kekava	VGP	148.442	62.545	—	—	62.545	3,4	
Spanje								
VGP Park Lliçà d'Amunt	VGP	149.597	32.169	42.861	—	75.030	2,6	
VGP Park Fuenlabrada	VGP	80.223	—	—	41.735	41.735	—	
VGP Park Valencia Cheste	VGP	113.104	—	39.491	26.696	66.187	—	
VGP Park Zaragoza	VGP	117.593	—	18.000	43.645	61.645	0,8	
VGP Park Sevilla	VGP	103.000	—	—	61.279	61.279	—	
Nederland								
VGP Park Nijmegen	VGP	348.263	—	64.601	133.988	198.589	1,5	
VGP Park Roosendaal	VGP	86.511	—	41.149	9.576	50.725	1,0	
Italië								
VGP Park Calcio	VGP	48.593	—	22.695	—	22.695	—	
VGP Park Valsamoggia	VGP	52.776	16.106	6.678	—	22.783	1,4	
Oostenrijk								
VGP Park Graz	VGP	91.674	—	—	41.570	41.570	—	
Portugal								
VGP Park Santa Maria da Feira	VGP	73.518	—	—	29.255	29.255	—	
Totaal		2.830.426	127.417	269.662	994.062	1.391.141	12,5	

VGP Park	Eigenaar	Land Opp. (m ²)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)				Gecontracteerde Jaarlijkse Huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
Slowakije							
VGP Park Malacky	JV1	220.492	68.566	19.554	9.880	98.001	4,1
Hongarije							
VGP Park Győr	JV1	121.798	51.493	—	—	51.493	2,8
VGP Park Alsónémedi	JV1	85.349	22.905	—	12.000	34.905	1,4
Roemenië							
VGP Park Timișoara	JV2	259.149	92.453	22.406	—	114.859	5,3
Spanje							
VGP Park San Fernando de Henares	JV2	222.750	67.075	13.416	41.204	121.695	4,5
Oostenrijk							
VGP Park Graz	JV2	38.239	17.737	—	—	17.737	1,1
Totaal		947.777	320.229	55.376	63.084	438.689	19,3
Totaal Andere Europese landen		3.778.203	447.646	325.038	1.057.146	1.829.830	31,7

Financieel overzicht

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

Inhoud

Pagina 190

**Geconsolideerde
jaarrekening**

Pagina 255

**Bijkomende
toelichtingen die geen
deel uitmaken van
de gecontroleerde
geconsolideerde
jaarrekening**

Pagina 261

**Verslag van de
commissaris**

Pagina 195

**Toelichtingen bij de
geconsolideerde
jaarrekening**

Pagina 257

**Informatie over de
moedermaatschappij**

Pagina 266

Lexicon

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	Toelichting	2019	2018
Omzet ¹	5	26.037	30.336
Bruto huuropbrengsten	5	11.653	16.627
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	6	(2.556)	(1.123)
Netto huurresultaat		9.097	15.504
Joint ventures management fee inkomsten	5	10.492	9.965
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	7	188.165	98.552
Administratieve kosten	8	(21.100)	(18.167)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	65.703	45.220
Bedrijfsresultaat		252.357	151.074
Financiële opbrengsten	10	5.543	6.101
Financiële kosten	10	(19.781)	(20.071)
Financieel resultaat		(14.238)	(13.970)
Winst voor belastingen		238.119	137.104
Belastingen	11	(32.506)	(15.998)
Winst van het boekjaar		205.613	121.106
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV	12	205.613	121.106
Minderheidsbelangen		—	—

Resultaat per aandeel	Toelichting	2019	2018
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) – basis	12	11,06	6,52
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	12	11,06	6,52

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

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

Geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	2019	2018
Netto resultaat	205.613	121.106
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	—	—
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	—	—
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)		—
Volledig perioderesultaat	205.613	121.106
Toerekenbaar aan:		
de aandeelhouders van VGP NV	205.613	121.106
Minderheidsbelangen	—	—

Geconsolideerde balans

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

Activa (in duizend €)	Toelichting	2019	2018
Immateriële activa		46	41
Vastgoedbeleggingen	13	792.945	468.513
Materiële vaste activa		5.287	742
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	387.246	241.427
Andere langlopende vorderingen	9	63.571	41.461
Uitgestelde belastingvorderingen	11	695	785
Totaal vaste activa		1.249.790	752.969
Handels- en andere vorderingen	14	28.770	23.064
Geldmiddelen en kasequivalenten	15	176.148	161.446
Groepen activa aangehouden voor verkoop	20	169.655	274.939
Totaal vlottende activa		374.573	459.449
Totaal activa		1.624.363	1.212.418

Eigen vermogen en verplichtingen (In duizend €)	Toelichting	2019	2018
Kapitaal	16	62.251	62.251
Overgedragen resultaten		637.461	481.147
Overige reserves		69	69
Eigen vermogen		699.781	543.467
Langlopende financiële schulden	17	767.673	564.375
Andere langlopende financiële verplichtingen		—	60
Andere langlopende verplichtingen	18	12.789	1.215
Uitgestelde belastingverplichtingen	11	31.647	16.692
Totaal langlopende verplichtingen		812.109	582.342
Kortlopende financiële schulden	17	12.673	22.479
Handels- en andere kortlopende schulden	19	89.325	38.769
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	20	10.475	25.361
Totaal kortlopende verplichtingen		112.473	86.609
Totaal verplichtingen		924.582	668.951
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		1.624.363	1.212.418

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde balans.

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal-reserve (zie toelichting 16)	IFRS aandelen kapitaal	Reserves	Uitgifte-premie	Andre eigen vermogen	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2018	92.667	(30.416)	62.251	403.910	69	—	466.230
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	121.106	—	—	121.106
Effect van verkopen	—	—	—	—	—	—	—
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	121.106	—	—	121.106
Dividenden	—	—	—	(35.308)	—	—	(35.308)
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (zie toelichting 12.1)	—	—	—	(8.561)	—	—	(8.561)
Saldo per 31 december 2018	92.667	(30.416)	62.251	481.147	69	—	543.467
Saldo per 1 januari 2019	92.667	(30.416)	62.251	481.147	69	—	543.467
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	205.613	—	—	205.613
Effect van verkopen	—	—	—	—	—	—	—
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	205.613	—	—	205.613
Dividenden aan aandeelhouders	—	—	—	(40.883)	—	—	(40.883)
Herwaardering van het VGP Misv incentive plan ¹	—	—	—	(8.416)	—	—	(8.416)
Saldo per 31 december 2019	92.667	(30.416)	62.251	637.461	69	—	699.781

1 Vanaf 2019 wordt het overblijvende VGP Misv-plan beschouwd als een in geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerde betalingstransactie waarvoor een aanpassing van de openingsbalans van het eigen vermogen van € 8,4 miljoen werd opgenomen. Deze aanpassing weerspiegelt de totale uitgave van geldmiddelen van VGP NV indien deze laatste de resterende 20,09% VGP Misv Comm. VA aandelen zou verwerven op 1 januari 2019.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

Kasstroomoverzicht (in duizend €)	Toelichting	2019	2018
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>	21		
Resultaat vóór belastingen		238,119	137,104
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		1,207	180
Niet-gerealiseerde (meer)-/minwaarde op vastgoedbeleggingen	7	(153,273)	(64,156)
Gerealiseerde (meer)-/minwaarde op verkoop dochterondernemingen	7	(34,892)	(34,396)
Niet-gerealiseerde (winst)/verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		108	1,161
Rente(opbrengsten)		(5,543)	(5,738)
Rentekosten		19,673	18,546
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	(65,703)	(45,220)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen		(304)	7,481
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(12,249)	(24,556)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		2,964	(10,939)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(9,589)	(28,013)
Ontvangen interesten		27	35
Betaalde interesten		(19,280)	(22,011)
Betaalde winstbelastingen		(484)	(1,046)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(29,326)	(51,035)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	21		
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere		22	41
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	22	339,008	438,364
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw		(453,849)	(263,339)
Inkomsten uit/(investering in)joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(3,000)	—
Leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(30,271)	(78,094)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		22,586	7,752
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(125,504)	104,724
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	21		
Uitbetaalde dividenden		(40,883)	(35,308)
Opname van leningen	17	204,151	188,357
Terugbetalingen van leningen	17	(981)	(75,750)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		162,287	77,299
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		7,456	130,988
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		161,446	30,269
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		1,116	(251)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		6,130	440
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		176,148	161,446

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht dient te worden gelezen in samenhang met de begeleidende toelichtingen.

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

1. Algemene informatie

VGP NV (de “onderneming”) is een naamloze vennootschap die op 6 februari 2007 naar Belgisch recht werd opgericht voor onbepaalde tijd. De maatschappelijke zetel van de onderneming is gelegen te Uitbreidingstraat 72 bus 7, 2600 Antwerpen (Berchem), België en de onderneming is ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0887.216.042 (Rechtspersonenregister Antwerpen – Afdeling Antwerpen).

De Groep is een vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten. De Groep richt zich op strategisch gelegen terreinen die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang zodat een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank kan worden opgebouwd op toplocaties, dit zijn locaties in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur.

Het doel van de Groep is om een toonaangevende pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar en eigenaar te worden van logistiek en licht industrieel vastgoed van hoge kwaliteit. De Groep is momenteel actief in Duitsland, Nederland, Oostenrijk, Spanje, Portugal, Italië, de Tsjechië, Slowakije, Hongarije, Roemenië en Estland.

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming bevat deze van de onderneming en haar dochtervennootschappen (samen verder de “Groep” genoemd). De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 3 april 2020.

2. Samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor de financiële verslaggeving

2.1 Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Deze bevatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties, zoals gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en de interpretaties gepubliceerd door het International Financial Interpretations Committee van het IASB, voor zover ze van toepassing zijn voor de Groep en voor zover ze toepasbaar zijn vanaf 1 januari 2019.

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing in 2019

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in 2019:

- IFRS 16 *Leaseovereenkomsten*
- IFRIC 23 *Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten*
- Aanpassing van IAS 19 *Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen*
- Aanpassing van IAS 28 *Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures*
- Aanpassing van IFRS 9 *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie*
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus

Bovenstaande nieuwe standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties hebben geen aanleiding gegeven tot materiële wijzigingen in de presentatie en opstelling van de geconsolideerde jaarrekening van het jaar. De impact van de toepassing van de IFRS 16-leasingstandaard op de Groep als huurder wordt hieronder toegelicht.

IFRS 16 Leaseovereenkomsten – Groep als huurder

The Group has applied IFRS 16, 'Leases' on 1 January 2019. In accordance with the transition provisions in IFRS 16, the new rules have been adopted using the cumulative catch-up approach, where the right of use assets are equal to the lease liabilities as at 1 January 2019. Comparatives for the 2018 financial year have not been restated.

The table below shows the amount of the adjustment for each section of the financial statements due to application of IFRS 16 as of 1 January 2019.

In duizend €	
Andere materiële vaste activa	1.977
Andere langlopende verplichtingen	(1.520)
Handels- en andere kortlopende schulden	(457)

De volgende tabel geeft een overzicht van de reconciliatie van de operationele leaseverplichtingen gerapporteerd in overeenstemming met IAS 17 per 31 december 2018 met de openingsleaseverplichting opgenomen in overeenstemming met IFRS 16 per 1 januari 2019.

In duizend €	
Operationele leaseverplichtingen per 31 december 2018 zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening van VGP	2.246
Discontering op basis van de marginale rentevoet op 1 januari 2019	(225)
Vrijstelling van de erkenning voor korte-termijn leaseovereenkomsten	(44)
Opgenomen leaseverplichtingen per 1 januari 2019	1.977

Er is geen invloed op de openingsbalans van de ingehouden winst per 1 januari 2019.

Standaarden en interpretaties uitgegeven, maar nog niet van toepassing in 2019

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2019, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening.

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 *Definitie van materieel* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020)

- Aanpassingen van IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 *Hervorming van de Referentierentevoeten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021¹, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Het management verwacht niet dat de eerste toepassing van bovengenoemde standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties aanleiding zullen geven tot materiële wijzigingen in de presentatie en opstelling van de geconsolideerde jaarrekening.

2.2 Basis voor de opmaak

De geconsolideerde jaarrekening 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 (duizend €), tenzij anders vermeld. Kleine afrondingsverschillen kunnen voorkomen.

2.3 Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover VGP NV een beslissende invloed ('zeggenschap') uitoefent. Dit is het geval wanneer VGP NV blootgesteld is aan, of recht heeft op, variabele opbrengsten uit haar deelneming in de entiteit en de mogelijkheid heeft om deze opbrengsten te beïnvloeden door haar macht over de entiteit.

Alle intragroepsverrichtingen, intragroepssaldi en niet-gerealiseerde winsten op intragroepsverrichtingen worden geëlimineerd; niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd tenzij het om permanente waardeverminderingen gaat. Waar nodig worden aanpassingen aangebracht aan de rekeningen van de dochterondernemingen om hun grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming te brengen met die van de Groep.

Dochterondernemingen worden globaal geconsolideerd vanaf het moment dat de Groep de zeggenschap verwerft tot het moment dat zij de zeggenschap verliest.

De jaarrekeningen van dochterondernemingen worden in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de datum van verwerving tot het einde van de zeggenschap. Verliezen binnen een dochteronderneming worden toegewezen aan de minderheidsbelangen, zelfs als dit een negatief saldo als gevolg kan hebben. Wijzigingen in het

¹ Exposure Draft 2019/4 van juni 2019 stelt voor om de effectieve datum in de EU uit te stellen tot 1 januari 2022

belang van de Groep in een dochteronderneming die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigen-vermogenstransacties.

Wanneer de Groep de zeggenschap verliest over een dochteronderneming, zal de onderneming

- De activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming van de balans verwijderen
- De boekwaarden van eventuele minderheidsbelangen van de balans verwijderen
- De geaccumuleerde wisselkoersverschillen opgenomen in het eigen vermogen van de balans verwijderen
- De reële waarde van de ontvangen vergoeding opnemen
- De reële waarde van het eventuele aangehouden belang opnemen
- De eventuele winst of verlies in resultaat opnemen
- Het aandeel van de moederonderneming in de componenten die voorheen opgenomen waren in de andere elementen van het totaalresultaat herclassificeren naar het resultaat of de overgedragen resultaten, zoals aangewezen.

Joint venture en geassocieerde ondernemingen

Er is sprake van een joint venture of een gezamenlijke overeenkomst wanneer VGP NV contractueel overeengekomen is om de zeggenschap te delen met een of meerdere partijen, wat enkel het geval is wanneer beslissingen over de relevante activiteiten de unanieme goedkeuring vereisen van de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben.

Geassocieerde ondernemingen zijn ondernemingen waarin VGP NV, rechtstreeks of onrechtstreeks, een invloed van betekenis heeft en die geen dochterondernemingen of gezamenlijke overeenkomsten zijn. Dit is verondersteld het geval te zijn indien de Groep tenminste 20% van de stemrechten verbonden met het aandelenbezit. De opgenomen financiële informatie met betrekking tot deze ondernemingen is opgesteld volgens de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Wanneer de Groep gezamenlijke zeggenschap in een joint venture verwerft of een invloed van betekenis in een geassocieerde onderneming verwerft, wordt het aandeel in de verworven activa, passiva en voorwaardelijke verplichtingen initieel geherwaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum en verwerkt volgens de equity-methode. Indien de overnamevergoeding meer bedraagt dan de reële waarde van het verworven aandeel in de overgenomen activa, passiva en voorwaardelijke verplichtingen wordt dit verschil als goodwill opgenomen. Is de aldus berekende goodwill negatief, dan wordt dit verschil onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarna wordt het aandeel van de Groep in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen overeenkomstig de equity-methode in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tot de dag dat er een einde komt aan de gezamenlijke zeggenschap of de invloed van betekenis. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen van een joint venture of geassocieerde onderneming groter wordt dan de boekwaarde van de deelneming, wordt de boekwaarde op nul gezet en worden bijkomende verliezen enkel nog opgenomen in de mate dat de Groep bijkomende verplichtingen op zich genomen heeft, uitgezonderd in de mate waarin de onderneming feitelijke- of

contractuele verplichtingen heeft aangegaan met betrekking tot deze geassocieerde deelneming

Niet-gerealiseerde winsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen worden geëlimineerd ten belope van het belang van de Groep tegenover de deelneming in de joint venture of de geassocieerde onderneming. De nettoboekwaarde van deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen wordt opnieuw geëvalueerd indien er indicaties zijn van een bijzondere waardevermindering, of indicaties dat eerder opgenomen bijzondere waardeverminderingen niet langer gerechtvaardigd zijn. De deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen in de balans omvatten ook de boekwaarde van gerelateerde goodwill.

IAS 28,28 bepaalt dat winsten en verliezen die uit "downstream"-transacties tussen een entiteit en een geassocieerde deelneming of joint venture voortvloeien, alleen in de jaarrekening van de entiteit worden opgenomen voor het aandeel daarin van de belangen van niet-verbonden investeerders in de geassocieerde deelneming of joint venture. In deze standard wordt evenwel de verwerking van transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen (b.v. verkoop diensten, interest opbrengsten ...) niet behandeld en meer bepaald of deze transacties al dan niet dienen geëlimineerd te worden in de geconsolideerde jaarrekening ten belope van het belang van de Groep tegenover de deelneming in de joint venture of geassocieerde onderneming. Ten aanzien van de behandeling van inkomsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen (bijv. Sales services, rente-inkomsten, ...), heeft de Groep ervoor gekozen om het gedeelte van haar aandeel in deze transacties niet te elimineren.

Bij wijze van voorbeeld: VGP ontvangt € 100 rente-inkomsten op een lening verstrekt aan een 50/50 joint venture. Onder de grondslagen van haar financiële verslaggeving van VGP worden deze rente-inkomsten verwerkt als € 100 rente-inkomsten van de Groep. De kosten die de joint venture zal oplopen zal worden opgenomen op een proportionele (50%) basis via "resultaten in joint ventures en geassocieerde ondernemingen" zonder enige correctie voor het proportionele belang van VGP. Door dit te doen zal de Groep alleen de proportionele winst of verlies erkennen in haar geconsolideerde cijfers en ervoor zorgen dat het geen hogere winst of verlies erkent dan zijn deel opgenomen in de "resultaten in joint ventures en geassocieerde deelnemingen".

In tegenstelling en volgens IFRS 10,25 dient na het verlies van zeggenschap over een dochteronderneming, de onderneming de activa en de verplichtingen van de dochteronderneming volledig van de balans verwijderen (inclusief de minderheidsbelangen) en het eventuele aangehouden belang opnemen tegen reële waarde. Bij het ontbreken van enig ander relevant advies, heeft de onderneming bijgevolg een keuze om voor de grondslag voor financiële verslaggeving ofwel de benadering van IFRS 10 of alternatief de benadering van IAS 28 toe te passen.

VGP heeft voor de grondslagen van haar financiële verslaggeving de keuze gemaakt om de winst of het verlies op de verkoop van een dochteronderneming aan een joint venture of geassocieerde deelneming volledig te erkennen als winst of verlies in de resultatenrekening.

2.4 Vreemde valuta

Elementen opgenomen in de jaarrekening van de entiteiten van de Groep worden gewaardeerd in de valuta van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (de functionele valuta). De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in euro (€) die de functionele valuta en presentatievaluta van de Onderneming is.

Verrichtingen in vreemde valuta worden omgerekend in Euro tegen de wisselkoers op datum van de verrichting. Bijgevolg worden niet-monetaire activa en verplichtingen omgerekend in Euro tegen de historische wisselkoers op datum van de verrichting. Monetaire activa en verplichtingen in een andere munteenheid dan Euro op balansdatum worden omgerekend in Euro tegen de slotkoers op balansdatum. Omrekeningsverschillen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

2.5 Goodwill

Wanneer VGP de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van de groep in de reële waarde van het verworven nettoactief. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Na de initiële opname wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een impairment test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens van de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op goodwill wordt niet tijdens een later boekjaar teruggenomen.

2.6 Immateriële activa

Immateriële activa worden gewaardeerd tegen kostprijs of reële waarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun naar best vermogen geschatte gebruiksduur. De afschrijvingsduur en -methode worden elk jaar opnieuw geëvalueerd bij afsluiting van het boekjaar.

2.7 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs (inclusief transactiekosten). Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde. Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties en die beschikt over de ervaring met de locatie en categorie van de te waarderen vastgoedbelegging, bepaalt de waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde; dit is de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Projectontwikkelingen

Vastgoed dat in aanbouw of in ontwikkeling is voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt gewaardeerd tegen reële waarde. De projectontwikkelingen worden gewaardeerd door dezelfde waarderingsdeskundige als deze die gebruikt wordt voor vastgoedbeleggingen. Voor de projectontwikkelingen worden dezelfde methodes toegepast door de waarderingsdeskundige als deze van toepassing voor de vastgoedbeleggingen maar mits aftrek van de nog te maken bouwkosten van deze marktwaarde.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Alle kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de aankoop en de bouw van het vastgoed, en alle volgende investeringsuitgaven die in aanmerking komen als aanschaffingskosten worden geactiveerd.

Ontwikkelingsland

Terreinen waarover de Groep volledige eigendom heeft t.t.z. effectief ingeschreven is in het kadaster als eigenaar van de gronden, en waarop de Groep van plan is te beginnen met de bouw (zogenaamd "ontwikkelingsland") wordt onmiddellijk gewaardeerd tegen reële waarde. Het ontwikkelingsland wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige aan de hand van de 'verkoopvergelijking' waarderingsmethode.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Alle kosten die rechtstreeks verband houden met de aankoop van de bouwgrond worden geactiveerd.

Terreinen die contractueel onder optie zijn en dus nog niet in volle eigendom van de Groep zijn, worden slechts opgenomen in de balans (vastgoedbeleggingen) op het ogenblik dat de Groep de volle eigendom over deze terreinen verwerft.

Voor het aangaan van bepaalde optionele contracten m.b.t. het toekomstig verwerven van terreinen dient de Groep een voorschot te betalen. Deze voorschotten

worden opgenomen als overige vorderingen tenzij deze bedragen niet van materieel belang zijn. In het laatste geval kan de raad van bestuur beslissen om deze bedragen op te nemen onder de vastgoedbeleggingen.

Werken aan de infrastructuur worden niet opgenomen in de reële waarde van het ontwikkelingsland maar worden opgenomen als vastgoedbeleggingen, gewaardeerd tegen kostprijs.

Voor het geval dat de raad van bestuur van mening is dat de reële waarde van het ontwikkelingsland onvoldoende betrouwbaar bepaald kan worden, kan de raad van bestuur ervoor kiezen om het ontwikkelingsland te waarderen tegen kostprijs minus bijzondere waardeverminderingen tot op het ogenblik dat de reële waarde op een betrouwbare manier kan bepaald worden.

2.8 Activering van financieringskosten

Rente en andere financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de verwerving van vaste activa en die opgelopen zijn tot het actief klaar is voor gebruik, worden geactiveerd. Vervolgens worden ze opgenomen als financiële kosten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

2.9 Lease overeenkomsten

VGP is de huurder

Bij de aanvang van de leaseperiode worden leases (met uitzondering voor leases met een looptijd van maximaal 12 maanden en leases waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als gebruiksrecht en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan fair value, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij 2.7 Vastgoedbeleggingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

VGP is de verhuurder

Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IFRS 16), zal VGP, als verhuurder, de lease-overeenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de lease-overeenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom (exclusief de waarde van het residueel recht gehouden door VGP) bij de aanvang van de lease-overeenkomst, zal erkend worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de huurder, zal door VGP gedeeltelijk

erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor VGP. Het residueel recht gehouden door VGP zal, op elke balansdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en zal op het einde van de lease-overeenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het volledige eigendomsrecht. Deze toenames zullen erkend worden onder de rubriek Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen in de resultatenrekening.

Boekhoudkundig principes toegepast tot 31 december 2018

Operationele lease overeenkomsten

Lease-overeenkomsten waarbij alle wezenlijke risico's en voordelen inherent aan de eigendom bij de leasinggever berusten worden als operationele leaseovereenkomsten geassocieerd. Bij een operationele lease worden de leasebetalingen als kosten opgenomen en lineair gespreid over de leaseperiode. De totale waarde van de kortingen of voordelen toegestaan door de leasinggever wordt in mindering gebracht van de leasekosten en lineair gespreid over de leaseperiode. Inrichtingskosten van gebouwen onder operationele lease worden afgeschreven over de geschatte gebruiksduur of – indien korter – over de relevante leaseperiode.

Financiële lease overeenkomsten

Lease-overeenkomsten die aan de Groep vrijwel alle aan de eigendom van een actief verbonden risico's en voordelen overdragen, worden geassocieerd als financiële lease. Bij de aanvang van de leaseperiode worden financiële leases als activa en verplichtingen in de balans opgenomen aan de reële waarde van het geleaste actief, of indien lager, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

VGP is de verhuurder – vergoedingen betaald in verband met het aangaan van huurovereenkomsten en huurkortingen

De Groep maakt betalingen aan vastgoedmakelaars voor de diensten die geleverd worden m.b.t. negotiatie van huurovereenkomsten met de huurders van de Groep. De makelaarskosten worden geactiveerd en opgenomen in de boekwaarde van de respectievelijke vastgoedbelegging en afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst. Huurkortingen worden opgenomen als een vermindering van de huurinkomsten op een lineaire basis over de huurperiode.

2.10 Andere materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle directe kosten en uitgaven die opgelopen werden om het actief op de locatie en in de staat te brengen die noodzakelijk is om op de beoogde wijze te functioneren. Toekomstige uitgaven voor herstellingen worden onmiddellijk opgenomen in het resultaat, tenzij ze de toekomstige financiële winsten van het actief verhogen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur, naargelang van hun categorie. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden minstens op het einde van elk boekjaar opnieuw geëvalueerd. Tenzij herzien ten gevolge van specifieke wijzigingen in de verwachte gebruiksduur, worden volgende jaarlijkse afschrijvingspercentages toegepast:

— software:	33%;
— computer materieel:	10-33%;
— kantoomateriaal:	7-20%;
— rollend materieel:	25%;

2.11 Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs omvatten handelsvorderingen, overige vorderingen en geldmiddelen en kasequivalenten en vertegenwoordigen niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel met als doel het ontvangen van contractuele kasstromen (aangehouden om te innen) en de contractuele voorwaarden van het financieel actief geven aanleiding tot kasstromen op vaste data die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente vertegenwoordigen. Dergelijke financiële activa worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk verschil tussen de kostprijs en de aflossingswaarde op basis van de effectieve-rentevoet in de geconsolideerde winst- en verliesrekening wordt opgenomen over de looptijd van de leningen.

Handelsvorderingen dragen geen rente en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs verminderd met de nodige voorzieningen voor dubieuze debiteuren. Dergelijke voorzieningen zijn gebaseerd op de verwachte kredietverliezen, berekend in overeenstemming met IFRS 9. De groep heeft geen voorzieningenmatrix ontwikkeld op basis van historische kredietverliesverliezen, aangezien historische kredietverliezen onbeduidend zijn. In geval van een aanzienlijke toename van het kredietrisico sinds de eerste opname, neemt de Groep de verwachte kredietverliezen over de gehele levensduur in aanmerking. Dit is het geval wanneer er objectieve bewijzen zijn dat de onderneming niet in staat zal zijn om alle verschuldigde bedragen te innen volgens de oorspronkelijke voorwaarden van de vorderingen. Belangrijke financiële moeilijkheden van de debiteur, de waarschijnlijkheid dat de debiteur failliet zal gaan of een financiële reorganisatie

zal doorvoeren, en wanbetaling of wanbetaling worden beschouwd als indicatoren dat het risico op wanbetaling aanzienlijk is toegenomen. Een bijzonder waardeverminderversverlies wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening, evenals de latere recuperaties van eerdere bijzondere waardeverminderingen.

Overige financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs omvatten voornamelijk leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen. Deze financiële activa worden geboekt tegen geamortiseerde kostprijs en de Groep neemt een verliesverrekening op voor verwachte kredietverliezen in overeenstemming met IFRS 9. Het bedrag van de verwachte kredietverliezen wordt op elke verslagdatum geactualiseerd om rekening te houden met veranderingen in het kredietrisico sinds de eerste opname van het desbetreffende financiële actief.

Geldmiddelen en kasequivalenten bestaan uit kassaldi en direct opvraagbare deposito's. Het bedrag van de verwachte kredietverliezen wordt op elke verslagdatum geactualiseerd om rekening te houden met veranderingen in het kredietrisico sinds de eerste opname van het desbetreffende financiële actief. Dergelijke kassaldi worden enkel aangehouden bij banken met een hoge kredietwaardigheid, aangezien dergelijke verwachte kredietverliezen niet als significant worden beschouwd. Rekening-courantkredieten bij banken die direct opeisbaar zijn en integraal deel uitmaken van het liquiditeitsbeheer van de Groep, worden opgenomen als onderdeel van de geldmiddelen en kasequivalenten ten behoeve van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.

2.12 Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten

Een vast actief, of een groep activa die wordt afgestoten, wordt geclassificeerd als aangehouden voor verkoop wanneer de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het te blijven gebruiken. Deze voorwaarde is enkel vervuld als de verkoop heel waarschijnlijk geacht wordt en als het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) gereed is voor onmiddellijke verkoop in zijn huidige staat. Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een component van een entiteit die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied vertegenwoordigt en zowel operationeel als voor de financiële verslaggeving kan worden onderscheiden van de rest van de entiteit

Er kan pas sprake zijn van een zeer waarschijnlijke verkoop als de entiteit zich heeft verbonden tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) en als een operationeel plan opgestart is om een koper te vinden en het plan te voltooien. Bovendien moet het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) op actieve wijze voor verkoop op de markt gebracht worden tegen een prijs die redelijk is ten opzichte van zijn huidige reële waarde en

dient de verkoopovereenkomst naar verwachting afgesloten te worden binnen het jaar na de datum van de classificatie. Activa die geclassificeerd zijn als aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de boekwaarde en de reële waarde na aftrek van verkoopkosten. Een eventueel overschot van de boekwaarde tegenover de reële waarde na aftrek van verkoopkosten wordt opgenomen als een bijzondere waardevermindering. Zodra activa geclassificeerd worden als aangehouden voor verkoop worden ze niet langer afgeschreven.

Vergelijkende balansinformatie voor voorgaande perioden wordt niet herwerkt om de nieuwe classificatie in de balans te weerspiegelen.

2.13 Rentedragende leningen

Rentedragende leningen worden initieel opgenomen tegen de reële waarde verminderd met de toerekenbare transactiekosten. Daarna worden de rentedragende leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk verschil tussen de kostprijs en de inkoopwaarde wordt opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rente. De Groep classificeert als kortlopend elk onderdeel van de langlopende leningen dat binnen het jaar na de balansdatum wordt afgewikkeld.

2.14 Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan afgeschreven kostprijs verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

2.15 Afgeleide financiële instrumenten

De Groep past geen hedge accounting toe in overeenstemming met IFRS 9. Afgeleide financiële activa en passiva worden geclassificeerd als financiële activa of passiva tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (RWVR). Afgeleide financiële activa en verplichtingen bestaan voornamelijk uit renteswaps en valutatermijncontracten voor afdekkingdoeleinden (economische afdekking). De opname van de afgeleide financiële instrumenten vindt plaats bij het aangaan van de economische afdekkingcontracten. Zij worden initieel en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde; transactiekosten worden rechtstreeks in de financieringskosten opgenomen. Winsten of verliezen op derivaten worden tegen RWVR opgenomen in de winst-en-verliesrekening in de winst- en verliesrekening onder de nettoveranderingen in de reële waarde van financiële instrumenten.

2.16 Bijzondere waardevermindering op andere materiële vaste activa en immateriële activa

De boekwaarden van de activa van de Groep worden herzien op balansdatum om te bepalen of er aanwijzingen bestaan voor een bijzondere waardevermindering. Indien een dergelijke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat.

Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt opgenomen als de boekwaarde van het actief of zijn kasstroomgenererende eenheid hoger ligt dan zijn realiseerbare waarde. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Bijzondere waardeverminderingverliezen met betrekking tot kasstroomgenererende eenheden verminderen de boekwaarde van de activa van de eenheid (of groep van eenheden) op een pro-rata basis.

2.17 Terugboeking van bijzondere waardeverminderingen

Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggeboekt in de geconsolideerde winst- en verliesrekening indien er een wijziging heeft plaatsgevonden in de schattingen gebruikt om de realiseerbare waarde te bepalen voor zover dit een bijzonder waardeverminderingverlies van hetzelfde actief terugdraait dat in een voorgaande periode was opgenomen als kost.

2.18 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen in de geconsolideerde balans indien de Groep een bestaande in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen vereist zal zijn om de verplichting te voldoen. Indien het effect materieel is, worden voorzieningen bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te disconteren tegen een disconteringsvoet vóór belastingen dat rekening houdt met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

2.19 Opname van opbrengsten

De opbrengsten omvatten huuropbrengsten, opbrengsten uit vastgoedbeheer en facility management, opbrengsten uit hoofde van ontwikkelingsmanagement en opbrengsten uit hoofde van doorgerekende huurlasten.

Huuropbrengsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair over de leaseperiode opgenomen. Wanneer de Groep kortingen (incentives) verstrekt aan haar huurders, worden de kosten van de kortingen lineair opgenomen over de looptijd van de huurovereenkomst als een vermindering van de huuropbrengsten.

Opbrengsten uit hoofde van vastgoedbeheer, facility en ontwikkelingsmanagement worden opgenomen in de verslagperiode waarin de zeggenschap over de diensten wordt overgedragen aan de klant, dat wil zeggen op het moment dat de dienst wordt verleend. Voor bepaalde dienstverleningscontracten worden de opbrengsten opgenomen op basis van de daadwerkelijk verleende diensten tot het einde van de verslagperiode in verhouding tot de totale te verlenen diensten, omdat de klant de voordelen gelijktijdig ontvangt en gebruikt.

Sommige vastgoedbeheercontracten kunnen meerdere elementen van de dienstverlening omvatten, die aan huurders worden geleverd. De Groep beoordeelt of de individuele elementen van de dienstverlening in het contract afzonderlijke prestatieverplichtingen zijn. Indien de contracten meerdere prestatieverplichtingen en/of lease- en niet-leasecomponenten bevatten, wordt de transactieprijs aan elke prestatieverplichting (lease- en niet-lease-component) toegewezen op basis van de op zichzelf staande verkoopprijzen. Indien deze verkoopprijzen niet direct waarneembaar zijn, worden ze geschat op basis van een verwachte kostprijs plus marge. In het geval van contracten met een vaste prijs betaalt de klant het vaste bedrag op basis van een betalingsschema. Indien de verleende diensten de betaling overtreffen, wordt een contractueel actief opgenomen. Indien de betalingen de geleverde diensten overtreffen, wordt een contractuele verplichting opgenomen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de in het kader van het contract overeengekomen transactieprijs. De als omzet vermelde bedragen zijn exclusief variabele vergoedingen en betalingen aan klanten, die niet voor afzonderlijke diensten zijn, en kunnen bestaan uit kortingen, handelsvergoedingen, rabatten en bedragen die voor rekening van derden worden geïnd.

Een vordering wordt opgenomen wanneer diensten worden verleend, aangezien dit het moment is waarop de vergoeding onvoorwaardelijk is, omdat alleen het verstrijken van de tijd vereist is voordat de betaling verschuldigd is.

Wanneer de Groep als agent optreedt, worden de commissie en niet de bruto-inkomsten als opbrengsten geboekt.

2.20 Kosten

Door te rekenen huurlasten en operationele kosten verbonden aan vastgoed

Door te rekenen huurlasten m.b.t. afgesloten servicecontracten en operationele kosten verbonden aan vastgoed worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt worden.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat omvat de te betalen rente op schulden en interest rate swaps berekend aan de hand van de methode van de effectieve rentevoet na aftrek van de geactiveerde rente, te ontvangen rente op beleggingen en interest rate swaps, winsten en verliezen uit wisselkoersverschillen die in de geconsolideerde winst- en verliesrekening worden opgenomen.

Belastingen

Belastingen op de winst of het verlies van de periode omvat de actuele en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening tenzij ze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn opgenomen; in dat geval worden ze opgenomen in het eigen vermogen.

De actuele belasting is het verwachte te betalen bedrag op de belastbare winst van het boekjaar, waarbij gebruik gemaakt wordt van de belastingtarieven van toepassing op de balansdatum en elke aanpassing aan de verschuldigde (of verrekenbare) belastingen met betrekking tot vorige boekjaren.

De uitgestelde belasting wordt berekend aan de hand van de balansmethode op de tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ('balance sheet liability method') in de balans en de fiscale boekwaarde van deze activa en verplichtingen. Uitgestelde belastingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin het actief wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld op basis van de belastingtarieven van toepassing op de balansdatum.

Uitgestelde belastingvorderingen worden enkel opgenomen in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen werden gesaldeerd, in overeenstemming met de criteria in IAS 12 § 74. Uitgestelde belastingvorderingen worden verlaagd in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn.

3. Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

3.1 Algemene bedrijfsrisico's

Voor een overzicht van de risico's gekoppeld aan de activiteiten van de VGP Groep verwijzen we naar het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

3.2 Cruciale beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving

Hierna volgen de cruciale beoordelingen, met uitzondering van deze die bestaan uit schattingen (zie toelichting 3.3. hieronder) die een belangrijke invloed hebben op de gerapporteerde bedragen in deze geconsolideerde jaarrekening.

- Bepalen of er controle, gezamenlijke controle of significante invloed wordt uitgeoefend op investeringen. In dit opzicht heeft het management geconcludeerd dat
 - (i) er een gezamenlijke controle is over Joint Ventures en de gerelateerde geassocieerde ondernemingen en dat bijgevolg deze worden opgenomen volgens de equity (vermogensmutatie) methode.
 - (ii) zij geen controle heeft over VGP Misv Comm. VA, ondanks het feit dat deze onderneming voor 82,60% in handen is, aangezien dit bedrijf wordt gecontroleerd door zijn statutaire manager (Bart Van Malderen). Vandaar dat VGP Misv Comm. VA. aanzien wordt als een geassocieerde deelneming en wordt opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode. Vandaar dat VGP Misv Comm. VA. aanzien wordt als een geassocieerde deelneming en wordt opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode.

- VGP heeft voor de grondslagen van haar financiële verslaggeving de keuze gemaakt om de winst of het verlies op de verkoop van een dochteronderneming aan een joint venture of geassocieerde deelneming volledig te erkennen als winst of verlies in de resultatenrekening. Ten aanzien van de behandeling van inkomsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen (bijv. inkomsten uit dienstverlening, rente-inkomsten, ...), heeft de Groep ervoor gekozen om het gedeelte van haar aandeel in deze transacties niet te elimineren alsook geen proportionele correctie te maken in de overeenkomstige cijfers van de joint venture. Hierdoor zal de Groep alleen de proportionele winst of verlies erkennen in haar geconsolideerde cijfers en ervoor zorgen dat het geen hogere winst of verlies erkennen dan zijn deel opgenomen in de "resultaten in joint ventures en geassocieerde deelnemingen". (voor verdere informatie zie toelichting 2.3).

3.3 Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

- De vastgoedportefeuille van VGP wordt minstens eenmaal per jaar gewaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingdeskundige. Deze waardering door vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van het vastgoed op een bepaalde datum te bepalen in functie van de evolutie van de vastgoedmarkten en de specifieke karakteristieken van het respectievelijk vastgoed. De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen reële waarde in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep (zie toelichting 13).

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

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 31 december 2019 en 2018.

In juli 2019 is de Groep een nieuwe 50/50 joint venture aangegaan met Allianz Real Estate -VGP European Logistics 2- (de Tweede Joint Venture) voor een eerste termijn van 10 jaar. De Tweede Joint Venture richt zich op de verwerving van door VGP ontwikkelde activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. Deze Tweede Joint Venture volgt op de Eerste Joint Venture – VGP European Logistics – die in maart 2016 van start ging richt zich op de verwerving overname van door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Bijgevolg zijn de activiteitssegmenten vanaf 2019 aangepast om rekening te houden met de nieuwe VGP European Logistics 2 joint venture.

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 Ventures, 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>	2019	2018
Investering EBITDA	46.206	42.351
Vastgoedontwikkeling EBITDA	169.488	46.427
Vastgoed- en activabeheer EBITDA	7.249	6.848
Totaal operationele EBITDA	222.943	95.626

in duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2019			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	11.653	—	—	11.653
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(256)	(2.300)	—	(2.556)
Netto huuropbrengsten	11.397	(2.300)	—	9.097
Joint Ventures management fee inkomsten	—	—	10.492	10.492
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	—	186.757	—	186.757
Administratieve kosten	(1.681)	(14.969)	(3.243)	(19.893)
Aandeel in het aangepast resultaat an de Joint Ventures na belastingen ¹	36.490	—	—	36.490
Operationele EBITDA	46.206	169.488	7.249	222.943
				—
Afschrijvingen en waardeverminderingen	—	(1.105)	(102)	(1.207)
Winst vóór belastingen en interest	46.206	168.383	7.147	221.736
Netto financiële kosten – Eigen				(14.238)
Netto financiële kosten – Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen				(16.049)
Winst vóór belastingen				191.449
Inkomstenbelastingen – Eigen				(484)
Inkomstenbelastingen – Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen				(1.464)
Recurrente netto inkomsten				189.502
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²				1.408
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen				60.753
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten				—
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen				(108)
Latente belastingen – Eigen				(32.022)
Latente belastingen – Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen				(13.919)
Gerapporteerde winst over de periode				205.613

1 De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 60,8 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 0,1 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 13,9 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 31 december 2018			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	16.627	—	—	16.627
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(112)	(1.011)	—	(1.123)
Netto huuropbrengsten	16.515	(1.011)	—	15.504
Joint Ventures management fee inkomsten	—	—	9.965	9.965
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	—	61.248	—	61.248
Administratieve kosten	(1.021)	(13.810)	(3.117)	(17.948)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	26.857	—	—	26.857
Operationele EBITDA	42.351	46.427	6.848	95.626
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(27)	(126)	(66)	(219)
Winst vóór belastingen en interest	42.324	46.301	6.782	95.407
Netto financiële kosten – Eigen				(12.485)
Netto financiële kosten – Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen				(9.677)
Winst vóór belastingen				73.245
Inkomstenbelastingen – Eigen				(1.046)
Inkomstenbelastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(697)
Recurrente netto inkomsten				71.502
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²				37.304
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				39.938
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten				(1.485)
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(2.706)
Latente belastingen – Eigen				(14.952)
Latente belastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(8.496)
Gerapporteerde winst over de periode				121.106

1 De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 39,9 miljoen netto waarderingswinsten/(–verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 2,7 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 8,5 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

2 Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Venture perimeter t.t.z alle landen behalve Duitsland, Tjsechië, Slowakije en Hongarije.

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.

in duizend €	31 december 2019						
	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	Investeren ²
West-Europa							
Duitsland	28.823	24.534	23.096	119.583	447.176	612.099	301.395
Spanje	2.206	819	612	29.086	149.460	33.045	42.618
Oostenrijk	905	723	138	2.231	12.236	11.795	12.371
Nederland	8	(472)	—	20.886	115.612	—	59.125
Italië	—	243	—	5.625	30.764	—	20.357
Portugal	—	(17)	—	(265)	3.255	—	3.181
	31.942	25.829	23.846	177.146	758.503	656.939	439.048
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	10.989	10.286	9.172	30.230	58.145	196.444	28.475
Slowakije	1.913	1.983	1.751	2.750	42.984	24.218	29.144
Hongarije	2.137	2.430	1.863	1.344	25.522	28.606	16.731
Roemenië	3.749	3.009	811	12.570	38.511	27.801	22.569
	18.787	17.707	13.596	46.894	165.162	277.068	96.918
Baltische landen							
Letland	2.571	2.137	—	2.025	38.935	—	3.486
							—
Andere ³	—	997	(953)	(3.123)	—	—	—
Totaal	53.300	46.669	36.490	222.943	962.600	934.007	539.452

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 € 517,5 miljoen en voor de Joint Ventures portfolio € 21,9 miljoen.

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

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

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

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

5. Omzet

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	10.182	14.164
Huurindexering en kortingen	1.471	2.463
Totaal bruto huuropbrengsten	11.653	16.627
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	8.748	6.681
Inkomsten uit projectontwikkeling	1.744	3.284
Joint Ventures management fee inkomsten	10.492	9.965
Doorgerekende huurlasten	3.892	3.744
Totale omzet	26.037	30.336

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

Op het einde van december 2019 had de Groep (inclusief de Joint Ventures) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 155,0 miljoen¹ (in vergelijking met € 104,1 miljoen² per 31 december 2017).

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

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

1 € 102,3 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 52,7 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

2 € 70,9 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 33,2 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

6. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Herstellingen en onderhoud	(192)	(334)
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	(276)	(201)
Vastgoedmakelaars	(254)	(1.067)
Doorgerekende huurlasten	3.892	3.744
Door te rekenen huurlasten	(3.141)	(2.915)
Andere opbrengsten	1.765	989
Andere lasten	(4.350)	(1.339)
Totaal	(2.556)	(1.123)

7. Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Niet-gerealiseerde meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen	117.366	25.964
Niet-gerealiseerde meer-/(min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	35.907	38.192
Gerealiseerde meer-/(min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	34.892	34.396
Totaal	188.165	98.552

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingdeskundige per 31 december 2019 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,76% (ten opzichte van 6,29% per 31 december 2018) 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 totale portefeuillewaarde van € 13,5 miljoen.

8. Administratieve kosten

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Lonen en wedden	(7.943)	(7.004)
Audit, juridische- en andere raadgevers	(8.931)	(6.999)
Andere kosten	(3.019)	(3.945)
Afschrijving	(1.207)	(219)
Totaal	(21.100)	(18.167)

9. Investering in Joint Ventures

9.1 Winst na belasting van de Joint Ventures

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de winst- en verliesrekening van de joint ventures van de Groep met Allianz Real Estate (VGP European Logistics en VGP European Logistics 2) en de geassocieerde 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. minderheidsbelangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- ondernemingen aan 100 %	VGP European Logistic Duitse vastgoed- ondernemingen aan 5.1%	2019
Bruto huuropbrengsten	74.204	4.121	39.162	48.667	2.482	41.645
Operationele kosten verbonden aan vastgoed						
— onderliggende operationele koste	(195)	(1.345)	(770)	(228)	(12)	(782)
— vastgoed management fees	(5.735)	(451)	(3.093)	(3.943)	(201)	(3.294)
Netto huurresultaat	68.274	2.325	35.299	44.496	2.269	37.569
Netto meerwaarde/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	108.906	3.374	56.140	90.434	4.612	60.752
Administratieve kosten	(1.902)	(199)	(1.051)	(547)	(28)	(1.078)
Operationele winst/(verlies)	175.277	5.500	90.389	134.383	6.854	97.242
Netto financieel resultaat	(28.731)	(2.046)	(15.388)	(15.059)	(768)	(16.157)
Belastingen	(27.543)	(1.355)	(14.449)	(18.312)	(934)	(15.383)
Winst van het boekjaar	119.003	2.099	60.551	101.012	5.152	65.703

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	VGP European Logistics aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- ondernemingen aan 100 %	VGP European Logistic Duitse vastgoed- ondernemingen aan 5.1%	2018
Bruto huuropbrengsten	57.746	28.873	37.847	1.930	30.803
Operationele kosten verbonden aan vastgoed					
— onderliggende operationele kosten	(905)	(452)	(704)	(36)	(488)
— vastgoed management fees	(4.495)	(2.247)	(3.029)	(154)	(2.402)
Netto huurresultaat	52.346	26.173	34.114	1.740	27.913
Netto meerwaarde/(minwaarde) op vastgoedbeleggingen	74.475	37.238	52.960	2.701	39.938
Administratieve kosten	(2.038)	(1.019)	(730)	(37)	(1.056)
Operationele winst/(verlies)	124.784	62.392	86.344	4.404	66.795
Netto financieel resultaat	(23.537)	(11.769)	(12.031)	(614)	(12.382)
Belastingen	(17.233)	(8.616)	(11.319)	(577)	(9.194)
Winst van het boekjaar	84.014	42.007	62.994	3.213	45.220

9.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot de Joint Ventures

Balans (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. minderheidsbelangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-ondernemingen aan 100 %	VGP European Logistic Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5.1%	2019
Vastgoedbeleggingen	1.603.926	145.281	874.603	1.164.794	59.404	934.008
Andere activa	838	24	431	849	43	474
Totaal vaste activa	1.604.763	145.305	875.034	1.165.643	59.448	934.482
Handels- en andere vorderingen	12.201	3.351	7.776	8.748	446	8.222
Geldmiddelen en kasequivalenten	51.134	3.198	27.166	32.074	1.636	28.802
Totaal vlottende activa	63.335	6.549	34.942	40.822	2.082	37.024
Totaal activa	1.668.098	151.854	909.976	1.206.465	61.530	971.506
Langlopende financiële schulden	823.106	88.068	455.587	617.880	31.512	487.099
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.337	40	2.689	—	—	2.689
Andere langlopende verplichtingen	7.208	1.508	4.358	3.723	190	4.548
Uitgestelde belastingverplichtingen	116.130	3.121	59.626	75.389	3.845	63.470
Totaal langlopende verplichtingen	951.781	92.737	522.259	696.992	35.547	557.806
Kortlopende financiële schulden	20.022	784	10.403	12.367	631	11.034
Handels- en andere kortlopende schulden	25.914	3.443	14.678	14.555	742	15.421
Totaal kortlopende verplichtingen	45.936	4.227	25.081	26.922	1.373	26.455
Totaal verplichtingen	997.717	96.964	547.341	723.914	36.920	584.260
Netto actiefwaarde	670.381	54.890	362.635	482.551	24.610	387.246

Balans (in duizend €)	VGP European Logistics aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- ondernemingen aan 100 %	VGP European Logistic Duitse vastgoed- ondernemingen aan 5.1%	2018
Vastgoedbeleggingen	1.162.881	581.441	840.001	42.840	624.281
Andere activa	815	408	—	—	408
Totaal vaste activa	1.163.696	581.849	840.001	42.840	624.689
Handels- en andere vorderingen	12.315	6.158	6.096	311	6.469
Geldmiddelen en kasequivalenten	42.255	21.128	26.917	1.373	22.501
Totaal vlottende activa	54.570	27.286	33.013	1.684	28.970
Totaal activa	1.218.266	609.135	873.014	44.524	653.659
Langlopende financiële schulden	633.720	316.860	467.603	23.848	340.708
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.147	2.574	—	—	2.574
Andere langlopende verplichtingen	6.345	3.173	3.044	155	3.328
Uitgestelde belastingverplichtingen	75.097	37.549	47.083	2.401	39.950
Totaal langlopende verplichtingen	720.309	360.156	517.730	26.404	386.560
Kortlopende financiële schulden	16.346	8.173	10.071	514	8.687
Handels- en andere kortlopende schulden	31.636	15.818	22.892	1.167	16.985
Totaal kortlopende verplichtingen	47.982	23.991	32.963	1.681	25.672
Totaal verplichtingen	768.291	384.147	550.693	28.085	412.232
Netto actiefwaarde	449.975	224.988	322.321	16.439	241.427

Op 1 juli 2019 heeft VGP aangekondigd dat ze een tweede 50:50 joint venture met Allianz heeft afgesloten. De Tweede Joint Venture richt zich uitsluitend op de belangrijkste, top logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje, met als doelstelling om stabiele inkomsten-gedreven rendementen te leveren met potentiële kapitaalherwaardering. Op 31 juli 2019 heeft de toen nieuw opgerichte Tweede Joint Venture ("VGP European Logistics 2 S.à r.l.") haar eerste en voorlopig enige closing voltooid met de aankoop van de eerste 3 bedrijfsparken van VGP, waaronder 8 top logistieke gebouwen, waarvan vier in de gevestigde markten van respectievelijk Spanje (3) en Oostenrijk (1), en vier in de snelgroeiende markt van Roemenië.

De Eerste Joint Venture (VGP European Logistics) heeft in de loop van het jaar 2 closings verwezenlijkt. Op 1 april 2019 voltooide VGP een vijfde closing, waarbij de Eerste Joint Venture 9 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 3 gebouwen in een nieuw VGP-park en nog eens 6 nieuw opgeleverde gebouwen (in parken die eerder aan de Eerste Joint Venture waren overgedragen). De 9 gebouwen bevinden zich in Duitsland (5) en in de Tsjechische Republiek (4).

Op 28 november 2019 kondigde VGP de voltooiing aan van een zesde, en momenteel laatste, closing waarbij de Eerste Joint Venture 13 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 7 gebouwen in 3 nieuwe VGP-parken en nog eens 6 nieuw opgeleverde gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien werden overgedragen aan de Eerste Joint Venture. De 13 gebouwen bevinden zich in Duitsland (9) en in de Tsjechische Republiek (4).

De vastgoedportefeuille van de Joint Ventures, exclusief de gronden en gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige op 31 december 2019 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,61% (tegenover 5,31% per 31 december 2018) 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 Ventures portefeuille (tegen 100%) van € 29,1 miljoen.

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

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de Joint Ventures en ontvangt hiervoor vergoedingen van de Joint Ventures. 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 Ventures (noch enig eenzijdig materieel beslissingsrecht). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de Joint Ventures behoeven de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de Joint Venture overeenkomsten.

9.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l.	52.449	37.739
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van of VGP European Logistics S.à r.l.)	5.454	3.722
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics 2 S.à r.l.	5.668	—
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.	81.084	101.887
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics 2 S.à r.l.	33.806	—
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(114.890)	(101.887)
Totaal	63.571	41.461

Voor verdere informatie refereer naar commentaar van toelichting 20.

9.4 Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

10. Netto financieel resultaat

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

11. Belastingen

11.1 Belastingkost opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Actuele belastingen	(484)	(1.046)
Uitgestelde belastingen	(32.022)	(14.952)
Totaal	(32.506)	(15.998)

11.2 Aansluiting van de effectieve belastingvoet

<i>in duizend €</i>	2019		2018	
Resultaat voor belastingen		238.118		137.104
Aanpassing voor het aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen		(65.703)		(45.220)
Resultaat voor belastingen en aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen		172.416		91.884
Belasting aan het Duitse vennootschapsbelastingtarief	15,8%	(27.285)	15,8%	(14.541)
Vershil in belastingvoet niet-Duitse bedrijven		(17.265)		(8.563)
Verworpen uitgaven		(73)		(1.479)
Verliezen / Notionele interestaftrek		12.117		8.949
Andere		—		(364)
Totaal	18,8%	(32.506)	17,4%	(15.998)

Het grootste deel van de winst voor belastingen van de Groep wordt in Duitsland gegenereerd. Daarom wordt voor de aansluiting het effectieve vennootschapsbelastingtarief in Duitsland toegepast.

De niet-aftekbare kosten in 2018 hadden voornamelijk betrekking op de niet-renteafteikbaarheid in Spanje.

De fiscaal overgedragen verliezen vervallen als volgt:

2019 — <i>in duizend €</i>	< 1 jaar	2-5 jaar	>5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	22	964	37.126

2018 — <i>in duizend €</i>	< 1 jaar	2-5 jaar	>5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	1	1.052	46.232

11.3 Uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen

in duizend €	Activa		Passiva		Netto	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Vastgoedbeleggingen	—	—	(39.039)	(29.243)	(39.039)	(29.243)
Valuta hedge accounting/derivaten	—	—	(1.759)	(1.822)	(1.759)	(1.822)
Overgedragen fiscale verliezen	191	200	—	—	191	200
Geactiveerde rente	—	—	(693)	(600)	(693)	(600)
Geactiveerde kosten	—	—	—	(7)	—	(7)
Andere	—	81	(127)	—	(127)	81
Belastingvorderingen/(verplichtingen)	191	281	(41.619)	(31.671)	(41.427)	(31.390)
Compensering vorderingen en verplichtingen	504	504	(504)	(504)	—	—
Herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	10.475	15.484	10.475	15.484
Netto belastingvorderingen/(verplichtingen)	695	785	(31.647)	(16.691)	(30.953)	(15.906)

Een totaalbedrag van € 6.873k (€ 4.533k in 2018) aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

12. Winst per aandeel

12.1 Winst per aandeel

in aantal	2019	2018
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	18.583.050	18.583.050
Verwatering	—	—
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	18.583.050	18.583.050
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen	(767.478)	(732.478)
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd en na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen)	17.815.572	17.850.572

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

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 houdt 82,60% in VGP Misv Comm. VA. (zie toelichting 24).

12.2 Intrinsieke waarde (Net asset value) per aandeel

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

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

13. Vastgoedbeleggingen

in duizend €	2019			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	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

in duizend €	2018			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Op 1 januari	152.611	95.005	144.675	392.291
Investeringsuitgaven	68.974	86.090	4.454	159.518
Aanschaffingen	—	8.971	106.120	115.091
Geactiveerde rente	2.631	359	240	3.230
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	2.817	1.176	—	3.993
Verkoop en overdracht aan de Joint Venture	(134.066)	—	(5.160)	(139.226)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	—	40.945	(40.945)	—
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	99.749	(99.749)	—	—
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	958	36.649	3.639	41.246
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(72.220)	(35.160)	(250)	(107.630)
Per 31 december	121.454	134.286	212.773	468.513

As at 31 December 2019 investment properties totalling € 30.8 million (€ 38.0 million as at 31 December 2018) were pledged in favour the Group's banks. (see note 17).

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".

13.1 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 31 december 2019. 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).

13.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(i) Waarderingsproces

De vastgoedbeleggingen van de Groep worden aanvankelijk ingeboekt tegen kostprijs plus transactiekosten. Later wordt het gewaardeerd tegen de reële waarde, met minimaal jaarlijkse herwaardering. In het licht van de snelle groei van de portefeuille heeft de Groep de afgelopen jaren ervoor gekozen de waarderingen tweemaal per jaar uit te voeren: op 30 juni en 31 december. De waarderingen worden uitgevoerd door onafhankelijke externe vastgoedtaxateurs. De Groep gebruikt meestal Jones Lang LaSalle als taxateur. Van tijd tot tijd kan een klein deel van de portefeuille, naar keuze van de Venootschap, worden gewaardeerd door een andere onafhankelijke externe taxateur. Voor de waarderingen per 31 december 2019 zijn alle waarderingen uitgevoerd door Jones Lang LaSalle. Bijgevolg is de waarde van de activa van de Groep afhankelijk van de ontwikkeling van de lokale vastgoedmarkt in elk van de landen waar de Groep actief is, en is deze onderhevig aan wijzigingen. Winsten en verliezen als gevolg van wijzigingen in de reële waarde worden opgenomen in de winst- en verliesrekening van de Groep als waarderingsresultaten en vormen tevens een onderdeel van het indirecte resultaat van de Groep.

De waarderingscontracten van de Groep worden afgesloten voor de duur van één jaar en de honoraria van de vastgoeddeskundigen zijn vast voor de duur van hun aanstelling en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de objecten waarvoor een waardering wordt gemaakt. De waarderingen zijn opgesteld in overeenstemming met de RICS Valuation - Professional Standards (met inbegrip van de International Valuation Standards) Global edition juli 2017 (zelfde benadering als voor de dwaarderings van de vorige periode). De basis voor de waardering is de marktwaarde van het onroerend goed op de waarderingsdatum, zoals gedefinieerd door de RICS: *"Het geschatte bedrag waarvoor een actief of verplichting op de waarderingsdatum moet worden verhandeld tussen een tot een transactie bereidwillige koper en een tot een transactie*

bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie tussen onafhankelijke partijen, na een goede marketing en waarbij de partijen elk met kennis van zaken, voorzichtig en zonder dwang hebben gehandeld".

(ii) Waarderingsmethodologie Discounted cash flow-benadering

Gezien de aard van de portefeuille en de waarderingsgrondslagen heeft Jones Lang LaSalle gekozen voor de inkomstenbenadering, gediscoteerde kasstroom techniek, geanalyseerd over een periode van 10 jaar voor elk onroerend goed. De cashflow gaat uit van een aanhoudingsperiode van tien jaar, waarbij de exitwaarde wordt berekend op basis van de geschatte huurwaarde (GHW). Voor de berekening van de uitstapwaarde heeft Jones Lang LaSalle gebruik gemaakt van het uitstaprendement hun veronderstelling van het mogelijke rendement in het tiende jaar vertegenwoordigt.

De kasstroom is gebaseerd op de huurgelden die verschuldigd zijn onder bestaande huurovereenkomsten tot het overeengekomen einde van de huurovereenkomst. In het geval van een vervroegd vertrek is de taxateur ervan uitgegaan dat een vervroegde verbrekingsmogelijkheid alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde vervaltermijn van de taxateur.

Na beëindiging van de huurovereenkomst is de taxateur uitgegaan van een bepaalde leegstandperiode en een nieuwe huurovereenkomst van 5 jaar. Voor momenteel leegstaande panden is de taxateur uitgegaan van een bepaalde initiële leegstandperiode en een 5-jarige huurovereenkomst. Voor de panden in aanbouw heeft de taxateur een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingsdatum. De veronderstelde huurinkomsten werden berekend op basis van de geschatte huurwaarde (GHW).

De veronderstelde leegstand wordt gebruikt om de tijd en de verhuiskosten van marketing, herverhuring en eventuele reconstructie te dekken. De leegstand is vastgesteld voor elk van de gebouwen in de portefeuille.

Voor de berekening van de nettohuuropbrengsten hebben de taxateurs een algemeen bedrag voor potentiële investeringsuitgaven afgetrokken van de brutohuuropbrengsten.

Equivalentente rendementsbenadering

Voor de eigendommen in Spanje heeft de taxateur de equivalentente rendementsbenadering gevolgd.

De equivalentente rendementsbenadering berekent de bruto marktwaarde door een kapitalisatiepercentage (equivalent rendement) toe te passen op de nettohuuropbrengsten vanaf de waarderingsdatum en de inkomsten te kapitaliseren in perpetuïteit.

De bovengenoemde veronderstellingen worden hieronder nader gespecificeerd in de waarderingsveronderstellingen.

Waarderingsveronderstellingen

De volgende hoofdveronderstellingen, samen met de kwantitatieve informatie opgenomen in sectie "(iii) *Kwantitatieve informatie over waarderings tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs*"; werden gemaakt door de taxateur:

- In de analyses van Jones Lang LaSalle wordt uitgegaan van een cashflowbenadering over een periode van 10 jaar om de initiële inkomsten en eventuele overeengekomen huurindexering terug te brengen naar de geschatte huurwaarde na afloop van de huidige huurovereenkomsten. Voor de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de huidige huurders in het pand zullen blijven tot het overeengekomen einde van de huurovereenkomst. In het geval van een optie tot vroegde beëindiging is de taxateur ervan uitgegaan dat de onderbreking alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde vervalltermijn van de taxateur.
- Voor de eigendommen in Spanje werd de waarde berekend aan de hand van de equivalente rendementsbenadering, die ervan uitgaat dat het gebouw op de waarderingsdatum is voltooid en onderworpen is aan een 10-jarige huurovereenkomst.
- De taxateur is ervan uitgegaan dat na beëindiging (eerste mogelijke onderbreking) van de huidige huurovereenkomsten nieuwe 5-jarige huurovereenkomsten zullen worden ondertekend en dat de GHW van de taxateur zal worden toegepast en de huurprijs zal worden geïndexeerd op elke huurverjaardag in overeenstemming met EU CPI, indien niet anders vermeld in de huurovereenkomsten.
- De verschillende geschatte huurwaarden wordt hieronder opgenomen in sectie "(iii) *Kwantitatieve informatie over waarderings tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs*".
- Na de beëindiging van bestaande huurovereenkomsten (eerste verbrekingsoptie) heeft de taxateur een leegstandsperiode van 3 – 12 maanden verondersteld. De veronderstelde leegstand wordt gebruikt om de tijd en de kosten van marketing, herverhuur en mogelijke reconstructie te dekken. De leegstand is vastgesteld voor elk van de gebouwen in de portefeuille.
- Voor leegstaande bedrijfs- en kantoorruimte heeft de taxateur een initiële leegstand van 9 – 12 maanden aangenomen.
- Voor leegstaande en in aanbouw zijnde panden heeft de taxateur een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingsdatum.
- Op de bruto-inkomsten heeft de taxateur een algemene bijdrage voor potentiële investeringsuitgaven van 0,50% – 3,02% (van de brutohuurinkomsten) ingehouden.
- De huren zijn geïndexeerd conform de indexatie die in de huurovereenkomsten is overeengekomen. De EU CPI-indexatie werd verondersteld op het niveau van 1,9% per jaar en de CSU CPI-indexatie werd verondersteld op het niveau van 2,0% per jaar.

- De huurprijzen die na afloop van de bestaande huurovereenkomsten teruggebracht zijn naar de geschatte huurwaarde na afloop van deze respectievelijke huurovereenkomsten worden op jaarbasis geïndexeerd in lijn met de EU CPI-indexatie, die wordt verondersteld op 1,9% per jaar te liggen.
- De exitwaarde is berekend op ERV.
- De kasstroom die voor de berekening is gebruikt, is per kwartaal of per maand verdisconteerd, afhankelijk van de frequentie van de huurbetalingen.
- Op basis van de locatie, de geprognosticeerde haalbare huurinkomstenstroom en de positie in de markt heeft de taxateur een exit yield en disconteringsvoet toegepast (zie verderop in dit hoofdstuk "(iii) *Kwantitatieve informatie over waarderings tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs*" voor meer details).

Onroerend goed in aanbouw of in ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt eveneens gewaardeerd tegen reële marktwaarde en vastgoedbeleggingen in aanbouw worden eveneens gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. Voor de objecten in aanbouw heeft de waarderingsdeskundige dezelfde aanpak gehanteerd als voor de opgeleverde objecten, maar met aftrek van de resterende bouwkosten van de berekende marktwaarde, waarbij onder "resterende bouwkosten" wordt verstaan de totale lopende ontwikkelingskosten, waaronder alle harde kosten, zachte kosten, financieringskosten en winst van de ontwikkelaar. De winst van de ontwikkelaar houdt rekening met het risiconiveau van het individuele vastgoed en is voornamelijk afhankelijk van de ontwikkelingsfase en de status van voorverhuur).

Voor het gebouw in aanbouw in Spanje werd de equivalente rendementsbenadering toegepast. De equivalente rendementsbenadering berekent de bruto marktwaarde door een kapitalisatiepercentage (equivalent rendement of kapitaalsvoet) toe te passen op de nettohuurbrengsten per de waarderingsdatum en de inkomsten te kapitaliseren in perpetuïteit. Bij de berekening van de waarde van het onroerend goed wordt ervan uitgegaan dat het gebouw op de waarderingsdatum is voltooid en onderworpen is aan een 10-jarige huurovereenkomst, waarbij de resterende bouwkosten van de marktwaarde worden afgetrokken.

Voor ontwikkeling aangehouden grond wordt gewaardeerd op basis van de waarderingsmethode op basis van de verkoopvergelijking. De verkoopvergelijkingsmethode levert een waarde-indicatie op door het object te vergelijken met vergelijkbare objecten en correcties toe te passen om de voor- en nadelen van het object weer te geven. Dit is het meest geschikt wanneer een aantal vergelijkbare objecten recentelijk zijn verkocht of op dit moment in de markt worden verkocht.

Waarderingsbeoordeling

De gemaakte waarderingsbeoordelingen worden intern beoordeeld door de CEO, CFO en Financial Controller en, indien nodig, besproken met de onafhankelijke taxateur. De CFO en CEO rapporteren over de resultaten van de waarderingsprocessen en -resultaten aan het auditcomité en nemen eventuele opmerkingen of beslissingen in overweging bij het uitvoeren van de volgende waarderingsbeoordelingen.

Aan het einde van elke halfjaarlijkse periode controleert de financiële controleur samen met de CFO: (i) alle belangrijke gegevens in het onafhankelijke taxatierapport; (ii) beoordeelt de waardering van onroerend goed in vergelijking met de voorgaande halfjaarlijkse en jaarlijkse periode; (iii) voert gesprekken met de onafhankelijke taxateur.

(iii) Kwantitatieve informatie over waarderingsbeoordelingen tegen reële waarde met behulp van niet-waardeerbare inputs

De kwantitatieve informatie in de volgende tabel is afkomstig uit de verschillende rapporten van de onafhankelijke vastgoedexperten. De cijfers geven de waardevariatie 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 31 dec-19 (€ '000)	Waarderingsmethode	Niveau 3 – Niet-waardeerbare inputs	Waarde
Tsjechië	IPUC	5.800	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 m ²)	14.882
				DL	19.631
Duitsland	IP	24.720	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 m ²)	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 m ² (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 m ²)	183.251
DL				204.885	Vergelijkende verkoop

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-19 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde			
Spanje	IP	30.400	Equivalentente rendementsbena- dering	GHW per m ² (in €)	58			
				'Reversionary'kapitalisatievoet (nominaal)	5,70%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,89%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	6,06%			
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	300			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	32.169			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	3,2			
				GHW per m ² (in €)	3,2			
				IPUC	48.126	Equivalentente rendementsbena- dering	ERV per m ² (in €)	44–58
							'Reversionary'kapitalisatievoet (nominaal)	n/a
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	n/a							
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	5,97%							
Projecten getaxeerd (totaal m ²)	38.440							
Prijs per m ² (in €)	100.352							
DL	34.907	Vergelijkende verkoop	Price per m ² (in €)					
Roemenië	IPUC	6.100	Gedisconteerde kastroomtechniek	GHW per m ² (in €)	41			
				Verdisconteringsvoet	9,75%			
				'Exit' kapitalisatievoet	9,25%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,74%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	790			
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	16.527			
				DL	19.813	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Nederland	IPUC	84.400	Gedisconteerde kastroomtechniek	GHW per m ² (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 m ²)	103.563			

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-19 (€ '000)	Waarderings­techniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
	DL	31.212	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Italië	IPUC	30.500	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 m ²)	45.478
	DL	264	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Hongarije	IPUC	15.870	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 m ²)	34.257
	DL	4.630	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Letland	IP	38.935	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 m ²)	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 m ² (in €)	
Slowakije	DL	29.791	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Portugal	DL	3.255	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Totaal		792.945			

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-18 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde			
Tsjechië	IP	24.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	46–56			
				Verdisconteringsvoet	6,15%			
				'Exit' kapitalisatievoet	6,00%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,14%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	200			
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	85.392			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	8,1			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	5,4			
				IPUC	17.240	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	48–63
							Verdisconteringsvoet	7,25%
'Exit' kapitalisatievoet	6,00%							
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,59%							
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	5.570							
Projecten getaxeerd (totaal m ²)	35.143							
DL	25.419	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)				—	
Duitsland	IP	65.960	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	44-63			
				Verdisconteringsvoet	5,90%–6,40%			
				'Exit' kapitalisatievoet	4,75%–5,20%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,05%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	2.028			
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	149.639			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	7,7			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	7,7			
				IPUC	61.490	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	45-60
							Verdisconteringsvoet	5,90%–7,90%
	'Exit' kapitalisatievoet	4,80%–5,25%						
	Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,41%						
	Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	30.172						
	Projecten getaxeerd (totaal m ²)	126.940						
	DL	80.158	Vergelijkende verkoop				Prijs per m ² (in €)	—

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-18 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde			
Spanje	IP	22.190	Equivalentente rendementsbenadering	GHW per m ² (in €)	57			
					5,50%			
				'Reversionary'kapitalisatievoet (nominaal)	5,52%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,24%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	405			
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	22.819			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	6,1			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	6,1			
				IPUC	63.080	Equivalentente rendementsbenadering	GHW per m ² (in €)	57–90
								5,50%–6,00%
							'Reversionary'kapitalisatievoet (nominaal)	5,70%–6,27%
							Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,42%
							Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	14.832
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	78.091			
	DL	58.232	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	—			
Roemenië	IP	48.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	45–49			
					Verdisconteringsvoet	9,00%		
					'Exit' kapitalisatievoet	8,50%		
					Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,85%		
					Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	292		
					Projecten getaxeerd (totaal m ²)	92.333		
					Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	3,8		
					Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	1,8		
				IPUC	7.600	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	45
								Verdisconteringsvoet
							'Exit' kapitalisatievoet	8,75%–9,25%
							Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,99%
							Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	8.790
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	36.857			
	DL	7.391	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)				

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-18 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Oostenrijk	IP	19.840	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	68
				Verdisconteringsvoet	9,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	8,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,85%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	292
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	16.535
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	14,0
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	14,0
Letland	IP	20.870	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	49
				Verdisconteringsvoet	8,40%
				'Exit' kapitalisatievoet	8,15%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,36%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	630
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	35.557
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	6,7
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	4,3
	IPUC	12.250	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	50
				Verdisconteringsvoet	8,30%
				'Exit' kapitalisatievoet	8,15%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,77%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.050
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	26,988
Nederland	DL	34.147	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	—
Italië	DL	3.842	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	—
Slowakije	DL	1.042	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	—
Hongarije	DL	2.810	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	—
Totaal		576.143			

IP = opgeleverde vastgoedbeleggingen

IPUC = projectontwikkelingen

DL = ontwikkelingsland

(iv) Sensitiviteitsanalyse van de waarderingen op veranderingen in de niet-waarneembare inputs

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de belangrijke niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value hiërarchie, is als volgt (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven)

niet observeerbare input	impact op reële waarde bij	
	Daling	Stijging
ERV (in €/m ²)	Negatief	Positief
Discount rate	Positief	Negatief
Exit yield	Positief	Negatief
Remaining lease term (until first break)	Negatief	Positief
Remaining lease term (until final expiry)	Negatief	Positief
Occupancy rate	Negatief	Positief
Inflation	Negatief	Positief

Een verlaging van de verwachte huur zal leiden tot een verlaging van de reële waarde.

Een verhoging van de verdisconteringsvoet en de 'Exit' kapitalisatievoeten gebruikt voor de eindwaarde van de gediscconteerde kasstroommethode zal de reële waarde verminderen.

Er zijn onderlinge verbanden tussen deze verdisconteringsvoeten en de 'Exit' kapitalisatievoeten aangezien deze bepaald worden door de marktvoorwaarden.

Voor projectontwikkelingen zullen de nog te maken bouwkosten en de periode nodig om de projecten op te leveren leiden tot een verlaging van de reële waarde. Het verder afwerken van de bouw tot oplevering zal een verhoging van de reële waarde met zich meebrengen.

Bovendien kan de sensitiviteit van de reële waarde van de portefeuille als volgt geschat worden: een stijging (daling) van de huurinkomsten met 1% zou een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van ongeveer € 7,9 miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

Een stijging (daling) van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet (zie toelichting 7) van 0,25% punten zou een daling (stijging) van de reële waarde van ongeveer € 33,0 miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

14. Handels- en andere vorderingen

in duizend €	2019	2018
Handelsvorderingen	6.169	7.279
Te ontvangen BTW	19.562	20.126
Overlopende rekeningen (actief)	644	208
Andere vorderingen	2.395	2.088
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(6.637)
Totaal	28.770	23.064

15. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's aangehouden bij Duitse, Tsjechische en Belgische banken.

16. Kapitaal

		Mutatie van het kapitaal <i>in duizend €</i>	Totaal uitstaande kapitaal van de transactie <i>in duizend €</i>	Aantal uitgegeven aandelen <i>in eenheden</i>	Totaal aantal aandelen <i>in eenheden</i>
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

Het statutaire aandelenkapitaal van VGP NV bedraagt € 92.667k per 31 december 2019.

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”)

17. Kortlopende- en langlopende financiële schulden

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

Vervaldag in duizend €	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

Vervaldag in duizend €	2018			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	—	—	—	—
Obligaties				
3,90% obligatie sep-23	221.957	—	221.957	—
3,25% obligatie jul-24	79.663	—	—	79.663
3,35% obligatie mar-25	74.346	—	—	74.346
3,50% obligatie mar-26	188.419	—	—	188.419
	564.385	—	221.957	342.428
Totaal langlopende financiële schulden	564.385	—	221.957	342.428
Kortlopend				
Bankleningen	14.959	14.959	—	—
Opgelopen interest	7.520	7.520	—	—
Totaal kortlopende financiële schulden	22.479	22.479	—	—
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	586.864	22.479	221.957	342.428

De bovenstaande 31 december 2019 saldi bevatten gekapitaliseerde financieringskosten van (i) € 188k aan bankleningen (in vergelijking met € 41k voor 2018), (ii) € 100k aan schuldschein leningen (iii) € 5.896k aan obligaties (in vergelijking met 5.615k voor 2018).

De opgelopen rente heeft betrekking op de 5 uitgegeven obligaties. De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 2 april voor de apr-23 Obligatie (de eerste renteperiode is voor 6 maanden), 21 september voor de sep-23 Obligatie, 6 juli voor de jul-24 Obligatie, 30 maart voor de mar-25 Obligatie en 19 maart voor de mar-26 Obligatie.

17.1 Overzicht

17.1.1 Bankleningen

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

2019 in duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Swedbank AS – Letland	21.667	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	08-Nov-22	—	—	—	—
Totaal bankleningen	171.667		21.667	1.333	20.334	—

2018 in duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Raiffeisen – Roemenië	14.959	31-Dec-19	14.959	14.959		
Totaal bankleningen	14.959		14.959	14.959		

17.1.2 Schuldschein leningen

Op 10 oktober 2019 voltooide VGP een Schuldscheindarlehen private plaatsing (“Schuldschein-leningen”) voor een totaalbedrag van € 33,5 miljoen (exclusief geactiveerde financieringskosten) die gebruikt werden om de huidige ontwikkelingspijplijn van de Groep te financieren.

De Schuldschein leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en vlottende leningen waarbij de variabele rentevoeten een nominaal bedrag van € 21,5 miljoen vertegenwoordigen die niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 2,73 % per jaar. De leningen hebben een looptijd van 3,5,7 en 8 jaar. (voor meer informatie over de voorwaarden zie toelichting 17.2.2.).

2019 in duizend €	Geleend bedrag	Vervaldag lening	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	33.500	okt-22 tot okt-27	33.500	—	7.500	26.000

17.1.3 Obligatieleningen

Per 31 december 2019 heeft VGP volgende 5 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”)

17.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

17.2.1 Bankleningen

In het algemeen worden door de Groep leningen aangegaan in € tegen een variabele rente, die omgezet worden naar vaste rente door middel van renteswaps in overeenstemming met de respectievelijke leningsovereenkomsten. Voor meer informatie over financiële instrumenten verwijzen we naar toelichting 23.

Op 22 oktober 2019 heeft VGP Latvia sia (eigenaar van het VGP Park Kekava) een tweejarige investeringslening aangegaan ten belope van € 22 miljoen met Swedbank AS (Letland). Deze fondsen werden gebruikt voor de gedeeltelijke terugbetaling van het geïnvesteerde eigen vermogen dat door de Vennootschap ter beschikking werd gesteld. De investeringslening is onderworpen aan bepaalde convenanten, nl.:

- het eigen vermogen van VGP Latvia sia moet boven 20% van diens balanstotaal blijven;
- Dekkingsgraad voor schuldaflossing (Debt service cover ratio) gelijk of hoger dan 1,2; en
- Loan to value ratio voor de investeringsleningen gelijk of minder dan 65%;

VGP Latvia sia heeft zijn activa in pand gegeven ten gunste van Swedbank AS. Op het ogenblik van de initiële opname, bedroeg de Loan to value ratio 58,4%.

De kredietfaciliteiten van KBC Bank, Belfius Bank en JP Morgan zijn ongedekt en zijn onderworpen aan dezelfde convenanten als de obligaties (zie toelichting 17.2.3.).

De JP Morgan kredietfaciliteit bevat een aanvullende verbintenis volgens dewelke de Vennootschap geen dividenden mag uitbetalen in geval van niet-naleving van de niet-bezwaarde activaratio's en op voorwaarde dat er geen bedragen zijn opgenomen ingevolge de kredietfaciliteit op het ogenblik van de betaling van dergelijk dividend. De ratio's die van toepassing zijn, zijn de volgende:

- De niet-bezwaarde dekkingsratio is lager of gelijk aan 0,75x; of
- De activa afdekkingsgraad is lager of gelijk aan 1,0x.

De voormelde ratio's worden getest op basis van een periode van 12 maanden en worden berekend als volgt:

- Loan to value ratio wordt berekend voor een bepaald project door de totale uitstaande leningen te delen door de marktwaarde van het project zoals gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoedschatter;
- Dekkingsgraad voor schuldaflossing wordt berekend voor een bepaald project door de beschikbare kasmiddelen voor schuldaflossing te delen door de schuldaflossing waarbij de schuldaflossing bestaat uit de te betalen financiële kosten evenals de te betalen gedeeltelijke terugbetaling van de hoofdsom;
- Niet-bezwaarde activa dekkingsratio betekent: de niet-bezwaarde vastgoedbeleggingen, vermeerderd

met de onbeperkte geldmiddelen op de balans, gedeeld door de brutowaarde van de opgenomen niet-gewaarborgde schuld, vermeerderd met de voorwaardelijke verbintenissen.

- Activa afdekkingsratio betekent: de niet-bezwaarde vastgoedbeleggingen, vermeerderd met de onbeperkte geldmiddelen op de balans, vermeerderd met 50% van het aandelenbelang van de Joint Ventures van VGP, gedeeld door de brutowaarde van de opgenomen niet-gewaarborgde schuld, vermeerderd met de voorwaardelijke verbintenissen.

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

17.2.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele notes waarbij de variabele tarieven een nominaal bedrag van € 21,5 miljoen vertegenwoordigen, waarvan de interesten niet afgedekt zijn. Het huidige gemiddelde rentetarief bedraagt 2,73% per jaar.

De Schuldschein-leningen zijn ongedekt en zijn onderworpen aan dezelfde convenanten als de obligatieleningen (zie toelichting 17.2.3.).

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

17.2.3 Obligatieleningen

Alle obligatieleningen zijn niet gewaarborgd en zijn vastrentend.

De obligatieleningen welke uitgegeven werden bevatten een aantal convenanten die we als volgt kunnen samenvatten:

- Geconsolideerde schuldgraad gelijk of lager dan 65%;
- Interest cover ratio gelijk of hoger dan 1,2
- Dekkingsgraad voor schuldaflossing gelijk of hoger dan 1,2

De voormelde ratio's worden getest op basis van een periode van 12 maanden en worden berekend als volgt:

- Geconsolideerde schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen;
- Interest cover ratio wordt berekend door de netto huuropbrengsten (inclusief de beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten) te delen door de netto financiële kosten.
- Dekkingsgraad voor schuldaflossing wordt berekend door de beschikbare kasmiddelen voor schuldaflossing te delen door de netto schuldaflossing.

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

17.3 Aansluiting mutatie schuldpositie met kasstroom

2019 in duizend €	01 jan 19	Kasstroom	Niet-kasstroommutaties				31 dec 19
			Verwerving/ (Afstand)	Wisselkoers fluctuaties	Verandering In reële waarde	Andere	
Langlopende financiële schulden	564.385	202.211	—	—	—	1.077	767.673
Andere langlopende financiële verplichtingen	60	—	—	—	(60)	—	—
Kortlopende financiële schulden	22.479	959	(14.609)	—	—	3.844	12.673
	586.924	203.170	(14.609)	—	(60)	4.921	780.346
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
Totale schulden van financieringsactiviteiten	586.924	203.170	(14.609)	—	(60)	4.921	780.346

De kasstromen hebben betrekking op: (i) de uitgifte van een nieuwe obligatielening van € 150,0 miljoen, (ii) nieuwe bank-schulden en schuldsscheuneningen ten bedrage van € 55,5 miljoen, (iii) € 1,6 miljoen aan betaalde financieringskosten en tot slot (iv) terugbetaling van bankschulden ten bedrage van € 0,7 miljoen.

De niet-kasstromen hebben betrekking op: (i) de verkoop van VGP Park Timisoara (aan VGP European Logistics 2) met als gevolg de terugbetaling van de bankschuld van € 14,6 miljoen, (ii) € 1,1 miljoen met betrekking tot wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en schuldsscheuneningen; en (iii) € 3,8 miljoen 'andere' met betrekking tot wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en de afschrijving van de financieringskosten.

2018 in duizend €	01 jan 18	Kasstroom	Niet-kasstroommutaties				31 dec 18
			Verwerving/ (Afstand)	Wisselkoers fluctuaties	Verandering In reële waarde	Andere	
Langlopende financiële schulden	390.067	173.357	—	—	—	961	564.385
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.966	—	—	—	(1.906)	—	60
Kortlopende financiële schulden	81.358	(60.752)	—	—	—	1.873	22.479
	473.391	112.605	—	—	(1.906)	2.834	586.924
Financiële vaste activa	(322)	—	—	—	322	—	—
Totale schulden van financieringsactiviteiten	473.069	112.605	—	—	(1.584)	2.834	586.924

De niet-kasstromen hebben betrekking op (i) € 1,9 miljoen aan wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en (ii) € 2,8 miljoen aan wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en aflossing van financieringskosten.

18. Andere langlopende verplichtingen

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Deposito's	1.224	542
Ingehouden bedragen	1.213	2.575
Overige langlopende verplichtingen	10.352	—
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(1.902)
Totaal	12.789	1.215

Deposito's worden ontvangen van huurders. Ingehouden bedragen zijn bedragen die ingehouden worden van de facturen van aannemers. Het is gebruikelijk om slechts 90 procent van het verschuldigde bedrag te betalen. 5 procent is verschuldigd bij de uiteindelijke oplevering van het gebouw; het resterende gedeelte wordt op basis van individuele overeenkomsten, meestal betaald na 3 of 5 jaar.

De overige langlopende verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op de verplichtingen met betrekking tot de kapitalisatie van operationele leases (€ 3,3 miljoen) en langlopende verplichtingen met betrekking tot het geherwaardeerde VGP Misv-beloningsplan (€ 6,7 miljoen) (zie ook het Remuneratierapport).

19. Handels- en andere kortlopende schulden

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Handelsschulden	56.335	39.942
Deposito's	118	800
Ingehouden bedragen	154	736
Overlopende rekeningen (passief)	1.062	455
Overige schulden	31.656	4.807
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(7.976)
Totaal	89.325	38.764

De overige schulden hebben voornamelijk betrekking op het resterende te betalen saldo met betrekking tot de aangekochte bouwgrond van VGP Park Bratislava (€ 25,8 miljoen).

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

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Immateriële activa	—	—
Vastgoedbeleggingen	169.655	262.172
Andere materiële vaste activa	—	—
Uitgestelde belastingvorderingen	—	—
Handels- en andere vorderingen	—	6.637
Geldmiddelen en kasequivalenten	—	6.130
Groepen activa aangehouden voor verkoop	169.655	274.939
Langlopende financiële schulden	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—
Andere langlopende verplichtingen	—	(1.902)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(10.475)	(15.483)
Kortlopende financiële schulden	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	—	(7.976)
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(10.475)	(25.361)
Totaal netto actief	159.180	249.578

Ter ondersteuning van zijn groei op middellange termijn heeft VGP twee 50/50 joint ventures met Allianz afgesloten. De Joint Ventures fungeren als exclusief overnamevehikel van de inkomsten genererende activa, waardoor VGP haar initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk kan hergebruiken wanneer voltooid projecten worden aangekocht door de Joint Ventures. VGP kan aldus de opbrengsten herbeleggen in de voortdurende uitbreiding van haar ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank, waardoor ze zich kan concentreren op haar kern ontwikkelingsactiviteiten.

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 31 december 2019 werden de activa van de respectieve projectvennootschappen die bestemd waren om in de toekomst aan de joint venture te worden overgedragen 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 worden ontwikkeld. Dit saldo is inclusief € 114,9 miljoen aan rentedragende ontwikkelings- en bouwleningen (2018: € 101,9 miljoen) die door VGP aan de Joint Ventures zijn verstrekt ter financiering van de ontwikkelingspijplijn van de Joint Ventures. (Zie ook toelichting 9.3)

21. Kasstroom

Samenvatting – in duizend €	2019	2018
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(29.326)	(51.035)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(125.504)	104.724
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	162.287	77.299
Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	7.456	130.988

De mutaties in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 453,8 miljoen (2018: € 263,4 miljoen) aan uitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten en de aankoop van grond; (ii) € 339,0 miljoen verkoopsobresten uit de verschillende closings met de Joint Ventures gedurende het jaar (2018: € 438,4 miljoen verkoopsobrest uit de closing van april 2018 met VGP European Logistics).

De mutaties in de kasstroom uit financieringsactiviteiten werden gedreven door: (i) € 40,8 miljoen dividend uitgekeerd in mei 2019 (2018: € 35,3 miljoen); (ii) € 148,6 miljoen netto-opbrengst van uitgifte van de apr-23 Obligatie (vergeleken met € 188,4 miljoen netto-opbrengst uit de uitgifte van de mar-26 Obligatie uitgegeven in 2018) en de netto-opbrengst uit het aangaan van van nieuwe bank- en schuldschein leningen ten bedrage van € 55,2 miljoen en € 0,7 miljoen aflossing van bankschulden (2018 € 0,8 miljoen).

22. Kasstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

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

23. Beheer van financiële risico's en derivaten

23.1 Voorwaarden en risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's ontstaat in de normale bedrijfsvoering van VGP.

De onderneming analyseert en herzielt elk risico en definieert strategieën om de economische impact op de prestaties van de onderneming te beheren. De resultaten van deze risico-evaluaties en voorgestelde risico-strategieën worden herzien en goedgekeurd door de raad van bestuur op een regelmatige basis.

Sommige van deze risicobeheerstrategieën omvatten het gebruik van afgeleide financiële instrumenten die voornamelijk uit financiële termijnwisselcontracten en interest rate swaps bestaan. De onderneming heeft geen afgeleide financiële instrumenten, en zou er geen afsluiten voor speculatieve doeleinden.

De volgende tabel geeft een overzicht van de afgeleide financiële instrumenten op balansdatum. De voorgestelde bedragen zijn notionele bedragen.

Derivaten in duizend €	2019			2018		
	< 1 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar
Termijnwisselcontracten						
Zonder afdekkingsrelatie	—	—	—	—	—	—
Interest rate swaps						
Zonder afdekkingsrelatie	—	—	—	15.000	—	—

Na de verkoop van VGP Park Timisoara aan VGP Park European Logistics 2 in 2019 werd de renteswap met betrekking tot de bankschuld bij Raiffeisen Bank Roemenië (nominaal bedrag van € 15 miljoen per 31 december 2018) geliquideerd.

23.2 Wisselkoersrisico's

VGP loopt voornamelijk wisselkoersrisico op bij zowel haar investeringsuitgaven als sommige van haar leningen en netto renteopbrengsten/kosten.

Het beleid van VGP bestaat erin om haar investeringsuitgaven economisch af te dekken van zodra er een vaststaande toezegging ontstaat, voor zover dat de afdekkingskost opweegt tegen het voordeel en in de afwezigheid van speciale bepalingen die een verschillende visie vereisen.

De volgende tabel geeft een overzicht van de voornaamste nettoposities in vreemde valuta van de Groep op balansdatum. Aangezien de Groep ervoor geopteerd heeft geen 'hedge accounting' toe te passen, zijn in onderstaande tabel geen verwachte transacties verwerkt. De derivaten aangegaan door de Groep voor economische afdekkingsdoeleinden zijn wel mee opgenomen in onderstaande tabel. Per 31 december 2019 stonden er geen valutaderivaten uit. (zelfde als voor 2018).

2019 in duizend €	2019		
	CZK	HUF	RON
Handels- en andere vorderingen	64.328	299.276	12.729
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	(57.942)	(1.807.525)	(1.537)
Bruto balanspositie	6.386	(1.508.249)	11.192
Termijnwisselcontracten	—	—	—
Netto positie	6.386	(1.508.249)	11.192

2018 in duizend €	2018		
	CZK	HUF	RON
Handels- en andere vorderingen	110.238	353.950	35.339
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	(129.712)	(15.924)	(10.231)
Bruto balanspositie	(19.473)	338.027	25.108
Termijnwisselcontracten	—	—	—
Netto positie	(19.473)	338.027	25.108

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	2019	2018
	Slotkoers	Slotkoers
CZK	25,41000	25,72500
HUF	330,51995	321,51033
RON	4,77930	4,66390

Sensitivity

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2019 zou het eigen vermogen en het resultaat hebben verhoogd / (verlaagd) met de bedragen gegeven hieronder. Deze analyse veronderstelt dat alle andere variabelen en vooral de rentevoeten constant blijven. De analyse werd op eenzelfde manier gevoerd als in 2018.

Impact in duizend €	2019	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	(23)
HUF	—	415
RON	—	(213)
Totaal	—	179

Impact in duizend €	2018	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	69
HUF	—	(96)
RON	—	(489)
Totaal	—	(516)

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2019 zou eenzelfde impact gehad hebben als hierboven, maar in de tegengestelde richting voor zover de andere variabelen constant blijven.

23.3 Renterisico

De Groep past een dynamische benadering van renteafdekking toe, waarbij de doelmix tussen vaste en vlottende renteschuld periodiek wordt herzien. Deze beoordelingen worden uitgevoerd binnen de grenzen van de bestaande leningsovereenkomsten, indien in dergelijke leningsovereenkomsten wordt geëist dat het renterisico wordt afgedekt wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Waar mogelijk zal de Groep IFRS 9 toepassen om de volatiliteit van de inkomsten te verminderen, waarbij een deel van de renteswaps kan worden geclassificeerd als kasstroomafdekkingen. Veranderingen in de waarde van een afdekkingsinstrument dat kwalificeert als een zeer effectieve kasstroomafdekking worden rechtstreeks in het eigen vermogen (afdekkingsreserve) verantwoord.

De Groep maakt tevens gebruik van renteswaps die niet voldoen aan de criteria voor hedge accounting onder IFRS 9, maar die wel effectieve economische afdekkingen bieden. Wijzigingen in de reële waarde van dergelijke renteswaps worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verantwoord. (Renteswaps aangehouden voor handelsdoeleinden).

Op de verslagdatum was het renteprofiel van de Groep (na aftrek van geactiveerde financieringskosten) als volgt:

<i>in duizend € – nominale bedragen</i>	2019	2018
Financiële verplichtingen		
Vaste rente		
Schuldschein leningen	12.000	—
Obligatieleningen	720.000	570.000
Variabele rente		
Bankleningen	21.667	15.000
Schuldschein leningen	21.500	—
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—
Afdekken van rentevoeten		
Interest rate swaps		
Aangehouden voor handelsdoeleinden	—	15.000
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—
	—	15.000
Financiële verplichtingen na afdekking		
Variabele rente		
Bankleningen	21.667	—
Schuldschein leningen	21.500	—
Total variabele schuld (A)	43.167	—
Vaste rente		
Obligatieleningen	720.000	570.000
Bankleningen	—	15.000
Schuldschein leningen	12.000	—
Total vastrentende (B)	732.000	585.000
Totale financiële schuld (C) = (A)+(B)	775.167	585.000
Vaste rente/totaal financiële verplichtingen	94,4%	100,0%

De effectieve interestvoet van de financiële schulden (bankleningen, schuldschein leningen en obligatieleningen), inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 3,53% voor de periode eindigend op 31 december 2019. (3,73% in 2018)

Sensitiviteitsanalyse van de financiële verplichtingen

Een stijging/daling met 100 basispunten in de rentevoeten van de schulden met vlottende rentevoeten op balansdatum, zou geresulteerd hebben in een lager / hoger resultaat vóór belastingen met € 432k (in vergelijking met een nihil effect per 31 december 2018, aangezien alle schulden eind december 2018 tegen vaste rentevoeten waren aangegaan). De impact is te wijten aan een verandering van de variabele rente op de financiële schulden, waarbij alle variabelen constant worden gehouden.

Sensitiviteitsanalyse m.b.t. wijzigingen in rentevoeten op het volledige perioderesultaat

Voor 2019 is er geen effect aangezien er geen interest rate swaps uitstaan per 31 december 2019 die geassocieerd kunnen worden als kasstroomafdekkingen. Dit was ook het geval per 31 december 2018.

23.4 Kredietrisico

Kredietrisico is het risico op financieel verlies voor VGP als een klant of een tegenpartij bij een financieel instrument faalt in het voldoen van zijn contractuele verplichtingen, en ontstaat voornamelijk uit de klantenvorderingen en bankdeposito's van VGP.

Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op een continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer VGP een huurovereenkomst aanbiedt. Bovendien past de Groep een streng beleid toe waarbij, in het algemeen, elke huurder vereist is om een huurwaarborg van 6 maanden te leveren. Deze periode verschilt naargelang de kredietwaardigheid van de huurder.

Op balansdatum waren er geen materiële concentraties van kredietrisico.

De maximale blootstelling aan kredietrisico komt overeen met de boekwaarde van elk financieel actief. De maximale blootstelling aan kredietrisico op balansdatum was dus:

in duizend €	2019	2018
	Boekwaarde	Boekwaarde
Andere langlopende vorderingen	63.570	41.461
Handels- en andere vorderingen	28.126	29.493
Geldmiddelen en kasequivalenten	176.148	167.576
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(12.767)
Totaal	267.844	225.763

Per 31 december 2019 was er € 1,7 miljoen aan restricties onderhevige geldmiddelen op bankrekeningen (2018: € 1,5 miljoen) die voor de afwikkeling van de betalingen op grond zijn gereserveerd die naar verwachting in de loop van 2020 zullen verworven worden.

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

in duizend €	2019	2018
	Boekwaarde	Boekwaarde
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	5.578	6.486
Verlopen bruto handelsvorderingen	591	793
Dubieuze vorderingen	—	—
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	—	—
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(1.580)
Totaal	6.169	5.699

23.5 Liquiditeitsrisico

De vennootschap beheert haar liquiditeitsrisico door ervoor te zorgen dat ze over voldoende bankkredieten beschikt en door haar inkomsten en uitgaven zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

De volgende tabel toont de contractuele looptijden van de financiële activa en passiva, met inbegrip van rentebetalingen en afgeleide financiële activa en verplichtingen, maar met uitzondering van de niet-financiële activa of passiva. De bedragen opgenomen in de onderstaande tabel zijn de contractuele niet-verdisconteerde kasstromen. Verdisconteerde kasstromen met betrekking tot saldi die binnen de 12 maanden vervallen benaderen in het algemeen hun boekwaarde aangezien de impact van verdiscontering niet significant is.

in duizend €	2019					
	Netto-boekwaarde	Contractuele cash flow	< 1 jaar	1-2 jaar	2-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Activa						
Geldmiddelen en kasequivalenten	174.435	174.435	174.435	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	8.564	8.564	8.564	—	—	—
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—	—	—
	182.999	182.999	182.999	—	—	—
Passiva						
Gewaarborgde bankleningen	21.478	22.350	1.753	20.597	—	—
Niet gewaarborgde schuldscheinleningen	33.400	39.499	929	926	10.089	27.555
Niet gewaarborgde obligatieleningen	714.104	860.885	21.918	24.668	519.878	294.423
Handels- en overige schulden	99.286	99.286	87.188	7.554	3.808	736
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—	—	—
	868.268	1.022.021	111.787	53.745	533.775	322.714

in duizend €	2018					
	Netto-boekwaarde	Contractuele cash flow	< 1 jaar	1-2 jaar	2-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Activa						
Geldmiddelen en kasequivalenten	166.046	166.046	166.046	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	29.031	29.031	29.031	—	—	—
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(12.768)	(12.768)	(12.768)	—	—	—
	182.309	182.309	182.309	—	—	—
Passiva						
Gewaarborgde bankleningen	15.000	15.485	15.485	—	—	—
Niet gewaarborgde obligatieleningen	564.385	697.135	20.543	20.543	286.628	369.423
Afgeleide financiële instrumenten	60	142	76	66	—	—
Handels- en overige schulden	49.402	49.402	46.285	1.997	999	121
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(9.807)	(9.807)	(9.250)	(40)	(517)	—
	619.041	752.357	73.139	22.566	287.110	369.544

23.6 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 31 december 2019 was schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Langlopende financiële schulden	767.673	564.375
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	60
Kortlopende financiële schulden	12.673	22.479
Financiële schulden geclassificeerd onder verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—
Totale financiële schulden	780.346	586.914
Geldmiddelen en kasequivalenten	(176.148)	(161.446)
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	(6.130)
Totale netto financiële schuld (A)	604.198	419.338
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	1.624.363	1.212.418
Schuldgraad (A)/(B)	37,2%	34,6%

23.7 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. De gebruikte afkortingen worden hieronder toegelicht:

Afkortingen gebruikt volgens IFRS 9 zijn:

GK Financiële activa en financiële verplichtingen aangehouden tegen geamortiseerde kostprijs

RWvR Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat

AVH Financiële verplichtingen aangehouden voor handelsdoeleinden

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	AVH	—	—	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		—	—	
Totaal		868.268	898.465	

31 december 2018 <i>in duizend €</i>	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
Andere langlopende vorderingen	GK	41.460	41.460	Niveau 2
Handelsvorderingen	GK	7.279	7.279	Niveau 2
Andere vorderingen	GK	22.214	22.214	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	RWvR		—	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	GK	166.046	166.046	Niveau 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		(12.767)	(12.767)	
Totaal		224.232	224.232	
Verplichtingen				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	14.953	14.953	Niveau 2
Obligatieleningen	GK	564.385	563.972	Niveau 1
Handelsschulden	GK	39.942	39.942	Niveau 2
Andere schulden	GK	9.460	9.460	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	AVH	—	—	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		(9.808)	(9.808)	
Totaal		618.932	618.519	

De volgende methoden en aannames zijn gebruikt om de reële waarden te schatten:

- Geldmiddelen en kasequivalenten en handels- en overige vorderingen hebben voornamelijk een korte looptijd, waardoor hun boekwaarde op de verslagdatum de reële waarde benadert;
- De overige langlopende vorderingen worden door de Groep beoordeeld op basis van parameters zoals rentepercentages, individuele kredietwaardigheid van de tegenpartij en de risicokenmerken van het gefinancierde project. Per 31 december 2018 wordt aangenomen dat de boekwaarde van deze vorderingen niet materieel afwijkt van de berekende reële waarde.
- Handelsschulden en overige schulden hebben over het algemeen ook een korte looptijd en benaderen derhalve ook hun reële waarde.
- De reële waarde van financiële instrumenten wordt bepaald op basis van genoteerde prijzen in actieve markten. Wanneer genoteerde prijzen in actieve markten niet beschikbaar zijn, worden waarderingstechnieken gebruikt. Waarderingstechnieken maken maximaal gebruik van marktgegevens, maar worden beïnvloed door de gebruikte veronderstellingen, waaronder disconteringsvoeten en schattingen van toekomstige kasstromen. Dergelijke technieken omvatten onder meer marktprijzen van vergelijkbare investeringen en verdisconteerde kasstromen. De belangrijkste methoden en aannames die VGP hanteert bij het bepalen van de reële waarde van financiële instrumenten zijn ontleend aan actieve markten of worden bepaald met behulp van contantewaardeberekenningsmodellen en optiewaarderingsmodellen.

De Groep hanteert de volgende hiërarchie voor het bepalen en toelichten van de reële waarde van financiële instrumenten per waarderingstechniek:

Niveau 1: genoteerde (niet-aangepaste) prijzen op actieve markten voor identieke activa of passiva

Niveau 2: andere technieken waarbij alle inputs die een significant effect hebben op de geboekte reële waarde direct of indirect waarneembaar zijn

Niveau 3: technieken die gebruik maken van inputs die een significant effect hebben op de geboekte reële waarde en die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens.

Tijdens de verslagperiode eindigend op 31 december 2019 waren er geen overdrachten tussen niveau 1 en niveau 2 reële waardebevestigingen en geen overdrachten naar en uit niveau 3 reële waardebevestigingen.

Financiële activa voor een bedrag van € 30,8 miljoen per 31 december 2019 (€ 6,0 miljoen in 2018) werden in pand gegeven ten gunste van de financieringsbanken van VGP.

24. Personeel

Langetermijnbeloningsplan voor het VGP-team

In 2018 heeft de Groep een nieuw beloningsplan op lange termijn ingevoerd voor geselecteerde leden van het management van de Groep. Het nieuwe plan wijst winstdelende units toe ("Units") aan de respectievelijke leden van het VGP-team (met inbegrip van het uitvoerend managementteam). Een Unit vertegenwoordigt het equivalent van 1 VGP-aandeel op basis van de nettovermogenswaarde. Na een initiële lock-up periode van 5 jaar zal elke deelnemer de Units kunnen teruggeven tegen betaling van de proportionele groei van de nettovermogenswaarde van deze Units. Het aantal uitstaande Units (d.w.z. de toegezegde maar nog niet verworven Units) kan op geen enkel ogenblik hoger zijn dan 5% van de totale equivalente aandelen van de Vennootschap.

Voor het boekjaar 2019 waren er 74.332 eenheden toegewezen aan het VGP-team. Op basis van de financiële cijfers per 31 december 2019 vertegenwoordigden deze eenheden een groei van de intrinsieke waarde van € 0,8 miljoen, die volledig voorzien werden in de financiële cijfers van 2019.

VGP Misv beloningsplan

De Groep beschikt over een beloningsplan voor bepaalde leden van het management van de Groep, die werd opgezet na de beursintroductie van december 2007 waarbij de bestaande referentieaandeelhouders een aantal VGP-aandelen hebben overgedragen, die 5 procent van het gezamenlijke aantal aandelen in VGP NV vertegenwoordigen, aan VGP MISV, een commanditaire vennootschap waarover de heer Bart Van Malderen als beherend vennoot zeggenschap uitoefent. Deze structuur heeft geen verwaterend effect voor de bestaande en nieuwe aandelen. Tijdens de tweede helft van 2018 en na afloop van een blokkeringsperiode van 5 jaar hebben bepaalde leden van het VGP-team hun VGP MISV-aandelen verkocht aan VGP NV.

Vanaf 2019 wordt het overblijvende VGP Misv-plan beschouwd als een in geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerde betalingstransactie waarvoor een aanpassing van de openingsbalans van het eigen vermogen van € 8,4 miljoen werd opgenomen. Deze aanpassing weerspiegelt de totale uitgave van geldmiddelen van VGP NV indien deze laatste de resterende 20,09% VGP Misv Comm. VA aandelen zou verwerven per 1 januari 2020.

Tijdens 2019 en na afloop van een 'lock-up' periode van 5 jaar hebben bepaalde leden van het VGP-team hun VGP MISV-aandelen verkocht aan VGP NV. VGP NV heeft 35.000 VGP Misv-aandelen gekocht voor een totaalbedrag van € 1,0 miljoen. Na de aankoop van deze aandelen bezit VGP NV nu 82,60% in VGP Misv Comm. VA per einde december 2019.

De reële waarde van de VGP Misv aandelen wordt bepaald aan de hand van de nettovermogenswaarde-waarderingsmethodiek, waarbij gebruik wordt gemaakt van de verwachte groei van de nettowinst na belastingen exclusief eventuele dividenduitkeringen.

31 december 2019	Aantal VGP Misv aandelen	Gewogen gemiddelde resterende looptijd (in jaren)	Gewogen gemiddelde uitoefenprijs per aandeel (in €)
Uitstaand aan het begin van het jaar	196.674		42,80
Uitgeoefend tijdens de periode	(35.000)		29,52
Uitstaand aan het einde van het jaar	161.674	1,20	45,99

Dit plan zal in 2020 worden beëindigd (zie het Remuneratierapport voor meer informatie).

25. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

Per 31 december had de Groep volgende belangrijke voorwaardelijke verplichtingen en toezeggingen:

In duizend €	2019	2018
Voorwaardelijke verplichtingen	55.537	1.600
Toezeggingen tot aankoop van land	84.442	98.488
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	218.963	75.455

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

De toezeggingen tot aankoop van land hebben betrekking op contracten voor de toekomstige aankoop van 1.797.000 m² grond, waarvoor in totaal € 3,7 miljoen voorschotten gestort werden (2018: 1.598.000 m² waarvoor er € 2,1 miljoen voor- schotten gestort werden. De aanbeting van € 3,7 miljoen op de terreinen is per 31 december 2019 geclassificeerd als vastgoedbeleggingen gezien de immaterialiteit van de betreffende bedragen (dezelfde classificatiebehandeling gold voor 2018).

De contractuele bouwverplichtingen hebben betrekking op gebouwen in aanbouw.

26. Verbonden partijen

Tenzij anders vermeld, is vindt de afwikkeling van transacties met verbonden partijen plaats in contanten, zijn er geen andere uitstaande saldi die dient opgenomen te worden, zijn de openstaande saldi zoals hieronder vermeldt niet onder- worpen aan interest, werden er geen garanties of zekerheden verstrekt en werden er kosten of provisie voor dubieuze debiteuren geregistreerd.

26.1 Aandeelhouders

Aandeelhouderschap

Per 31 december 2019 zijn de belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap:

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

De twee belangrijkste uiteindelijke referentieaandeelhouders van de vennootschap zijn dus (i) de heer Jan Van Geet die 33,81% van de stemrechten van VGP NV bezit en die CEO en uitvoerend bestuurder is, en (ii) de heer Bart Van Malderen die 25,16% van de stemrechten van VGP NV bezit en niet-uitvoerend bestuurder is.

De volledige details van het aandeelhouderschap van VGP vindt u in de rubriek "*Informatie over het aandeel*".

Huuractiviteiten

Drylock Technologies s.r.o, een bedrijf gecontroleerd door Bart Van Malderen, huurt een magazijnen van VGP European Logistics onder een lange termijn huurcontracten. De ontvangen huur over het jaar 2019 bedraagt € 3,7 miljoen (tegen- over € 2,6 miljoen over het jaar 2018).

Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimte aan de VGP Group in Tsjechië, dat gebruikt wordt door het operationele team van de VGP. De huurovereenkomst loopt tot respectievelijk 2021 en 2023. Gedurende 2019 bedroeg het totale bedrag betaald onder deze leaseovereenkomsten € 98 duizend equivalent vergeleken met € 91 duizend equivalent voor 2018. Alle huurcontracten werden tegen marktvoorwaarden afgesloten.

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Handelsvorderingen / (- schulden)	9	(31)

Andere diensten

De onderstaande tabel geeft de uitstaande saldi met Jan Van Geet s.r.o. Het verschuldigde saldo heeft betrekking op openstaande facturen. De vorderingen hebben betrekking op cash voorschotten om representatiekosten te dekken.

VGP levert ook vastgoedondersteunende diensten aan Jan Van Geet s.r.o. In 2019 boekte VGP voor deze activiteiten een omzet van € 32 duizend (zelfde als voor 2018).

26.2 Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van VGP NV en de dochterondernemingen die vermeld zijn in de toelichting 29.

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

26.3 Joint Ventures

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de transacties met de Groep's Joint Ventures met Allianz.

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Uitstaande leningen per jaareinde	178.461	143.347
Investing in Joint Ventures	80.116	52.895
Ontvangen kapitaaluitkeringen	—	—
Netto-opbrengst van verkopen aan de Joint Ventures	339.008	289.704
Andere langlopende vorderingen/(schulden) per jaareinde	(74)	(74)
Management fee inkomsten	8.748	7.933
Rente en soortgelijke inkomsten uit Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen	5.507	5.702

26.4 Key Management

Het *Key Management* omvat de raad van bestuur, de CEO, de leden van het *Executive Management*. Voor verdere details van deze personen wordt er verwezen naar deel "Raad van Bestuur en Management".

Key Management vergoedingen <i>in duizend €</i>	2019	2018
Aantal personen	12	11
Kortetermijnpersoneelsbeloningen		
Basisvergoedingen	1.278	1.080
Korte termijn variabele vergoeding	1.680	700
Vergoedingen bestuurders	490	198
Totaal bruto vergoedingen	3.448	1.978
Gemiddelde bruto vergoeding per persoon	287	180

Voor de toelichtingen die betrekking hebben op de Belgische Corporate Governance Code verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Corporate Governance' in dit jaarverslag.

Voor 2019 werden er geen vergoedingen na uitdiensttredingen toegekend.

VGP Misv beloningsplan

Tijdens het jaar 2019 en na afloop van een 'lock-up' periode van 5 jaar hebben bepaalde leden van het VGP-team hun respectievelijke VGP MISV-aandelen verkocht aan VGP NV. VGP NV heeft 35.000 aandelen VGP MISV verworven voor een totaalbedrag van € 1,0 miljoen. (zie ook toelichting 24 en Remuneratieverslag voor meer informatie).

Langetermijnbeloningsplan voor het VGP-team

Ter vervanging van het VGP Misv incentive plan heeft de Groep in 2018 een nieuw incentive plan op lange termijn ingevoerd. In het kader van dit plan worden winstdelende eenheden ("Units") toegekend aan de respectieve VGP-teamleden (met inbegrip van het uitvoerend managementteam). Eén Unit vertegenwoordigt het equivalent van één VGP NV-aandeel op basis van de nettovermogenswaarde. Na een initiële lock-up periode van 5 jaar kan elke deelnemer de eenheden teruggeven tegen betaling van de evenredige groei van de intrinsieke waarde van deze eenheden. Het aantal uitstaande Units (d.w.z. de toegezegde maar nog niet verworven Units) kan op geen enkel ogenblik hoger zijn dan 5% van de totale equivalente aandelen van de Vennootschap.

Voor het boekjaar 2019 waren er 74.332 eenheden toegewezen aan het VGP-team. Op basis van de financiële cijfers per 31 december 2019 vertegenwoordigden deze eenheden een groei van de intrinsieke waarde van € 0,8 miljoen, die volledig voorzien werden in de financiële cijfers van 2019.

27. Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het coronavirus verspreidt zich over de hele wereld met Europa als een van de meest getroffen. Met regeringen die noodmaatregelen nemen om de voortgang van de escalerende epidemie een halt toe te roepen, wordt het duidelijk dat de uitbraak het potentieel heeft om ernstige economische en marktverstoringen te veroorzaken. Gezien de evoluerende situatie en ons beperkt vermogen om de financiële impact van COVID-19 op onze activiteiten te beoordelen, is het op dit moment onmogelijk om te bepalen hoe de activiteiten van VGP op korte termijn zullen worden beïnvloed.

28. Opdrachten uitgevoerd door de commissaris en aanverwante personen

De auditvergoedingen voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochterondernemingen bedroegen € 129 duizend. Daarnaast werden in de loop van het jaar bijkomende niet-auditdiensten uitgevoerd door Deloitte en aanverwante personen waarvoor een totale vergoeding van € 14 duizend werd aangerekend.

29. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen

29.1 Volledige consolidatie

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Group: per 31 december 2019 en werden volledig geconsolideerd:

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP NV	Antwerpen, België	Parent	(1)
VGP CZ X a.s..	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(1)
VGP Park Prostejov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Olomouc 3 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Olomouc 5 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Ceske Budejovice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Mnichovo Hradiste a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Hradek nad Nisou 2 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Rochlov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Vyskov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP – industrialni stavby s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(3)
SUTA s.r.o.	Praag, Tsjechische Republiek	100	(3)
VGP FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(3)
VGP Industriebau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP PM Services GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
FM Log.In. GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP Park München GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(2)
VGP Park Hamburg 4 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Halle S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Park Berlin Wustermark S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Berlin 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Bischoffsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Goettingen 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 15 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Einbeck S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Chemnitz S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Magdeburg S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Laatzen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Gießen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Ottendorf-Okrilla S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Berlin Oberkraemer S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP European Logistics 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Asset Management S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(3)
VGP Park Erfurt S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 26 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 27 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 28 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 29 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 30 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Finance NV	Antwerpen, België	100	(5)
VGP Latvia, SIA	Kekava, Letland	100	(2)
VGP Zone Brasov S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Zone Brasov Two S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Park Sibiu S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Park Bucharest S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Park Timisoara 2 S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Proiecte Industriale S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(3)
VGP Park Bratislava a.s.	Bratislava, Slowaakse Republiek	100	(2)
VGP Park Slovakia 1 s.r.o.	Bratislava, Slowaakse Republiek	100	(2)
VGP Park Slovakia 2 s.r.o.	Bratislava, Slowaakse Republiek	100	(2)
VGP – industrialne stavby s.r.o.	Bratislava, Slowaakse Republiek	100	(3)
VGP Service Kft.	Győr, Hongarije	100	(3)
VGP Park Hatvan Kft.	Győr, Hongarije	100	(2)
VGP Park Győr Beta Kft.	Győr, Hongarije	100	(2)
VGP Park Kecskemet Kft.	Győr, Hongarije	100	(2)
VGP Nederland BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 1 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 2 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Park Roosendaal BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Roosendaal Beta BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Naves Industriales Peninsula, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(1)
VGP Park Llica d'Amunt S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Fuenlabrada S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Valencia Cheste S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Zaragoza S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 7 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 8 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Costruzioni Industriali S.r.l.	Milaan, Italië	100	(3)
VGP Park Verona S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Calcio S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Valsamoggia S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 4 S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 5 S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 6 S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 7 S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Graz 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Industriebau Österreich GmbH	Wenen, Oostenrijk	100	(3)
VGP Park Portugal 1, S.A.	Lisabon, Portugal	100	(2)
VGP Construção Industrial, Unipessoal Lda	Lisabon, Portugal	100	(3)
VGP Park Portugal 2, S.A.	Lisabon, Portugal	100	(2)

29.2 Ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast

Joint Ventures	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP European Logistics S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50,00	(4)
VGP European Logistics 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50,00	(4)

Geassocieerde ondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Misv Comm. VA	Zelee, België	82,6	(4)
VGP Park Rodgau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Bingen GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Hamburg GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Höchststadt GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Berlin GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)

Geassocieerde ondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Park Hamburg 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP DEU 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Berlin 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Ginsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Wetzlar S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Goettingen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Dresden S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)

(1) Holding en dienstvennootschap

(2) Bestaande of toekomstige vastgoedvennootschap

(3) Dienstvennootschap

(4) Holding vennootschap

(5) Slapende vennootschap

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

29.3 Wijzigingen in 2019

(i) Nieuwe deelnemingen

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP DEU 25 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 26 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 27 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 28 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 29 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 30 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Park Roosendaal Beta BV	Tilburg, Nederland	100
VGP Park Slovakia 1 a.s.	Bratislava, Slowaakse Republiek	100
VGP Park Slovakia 2 a.s.	Bratislava, Slowaakse Republiek	100
VGP Park Bucharest S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100
VGP Park Timisoara 2 S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100
VGP Park Portugal 1, S.A.	Lisabon, Portugal	100
VGP Zone Brasov Two S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100
VGP Park Vyskov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP Park Italy 5 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Italy 6 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Italy 7 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Portugal 2, S.A.	Lisabon, Portugal	100

(ii) Naamswijzigingen

Nieuwe naam	Vorige naam
VGP Park Graz 1 S.à r.l.	VGP DEU 12 S.à r.l.
VGP Park Chemnitz S.à r.l.	VGP DEU 17 S.à r.l.
VGP European Logistics 2 S.à r.l.	VGP DEU 24 S.à r.l.
VGP Park Laatzen S.à r.l.	VGP DEU 20 S.à r.l.
VGP Park Gießen S.à r.l.	VGP DEU 21 S.à r.l.
VGP Park Einbeck S.à r.l.	VGP DEU 16 S.à r.l.
VGP Park Graz 2 S.à r.l.	VGP DEU 18 S.à r.l.
VGP Park Magdeburg S.à r.l.	VGP DEU 19 S.à r.l.
VGP Park Berlin Oberkraemer S.à r.l.	VGP DEU 23 S.à r.l.
VGP Construção Industrial, Unipessoal Lda	Intervgp – Construção Industrial, Unipessoal Lda
VGP Park San Fernando de Henares S.L.U.	VGP (PARK) ESPANA 1, S.L.U.
VGP Park Llica d'Amunt S.L.U.	VGP (PARK) ESPANA, 3 S.L.U.
VGP Park Fuenlabrada S.L.U.	VGP (PARK) ESPANA, 4 S.L.U.
VGP Park Valencia Cheste S.L.U.	VGP (PARK) ESPANA, 5 S.L.U.
VGP Park Zaragoza S.L.U.	VGP (PARK) ESPANA, 6 S.L.U.
VGP European Logistics Spain S.L.U.	VGP (PARK) ESPANA, 9 S.L.U.
VGP Park Ottendorf-Okrilla S.à r.l.	VGP DEU 22 S.à r.l.
VGP Park Erfurt S.à r.l.	VGP DEU 25 S.à r.l.
VGP Park Prostejov a.s.	VGP CZ XII a.s..
VGP Park Italy 1 S.r.l.	VGP Park Verona S.r.l.
VGP Park Italy 2 S.r.l.	VGP Park Calcio S.r.l.
VGP Park Italy 3 S.r.l.	VGP Park Valsamoggia S.r.l.

(iii) Dochterondernemingen gefusioneerd

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
Astria Group a.s. met VGP CZ XII a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100%

(iv) Dochterondernemingen geliquideerd

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Deutschland – Projekt 8 GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100%

(v) Dochterondernemingen verkocht aan VGP European Logistics joint venture

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Park Goettingen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	94,9
VGP Park Dresden S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	94,9
VGP Park Chomutov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100,0

(vi) Dochterondernemingen verkocht aan VGP European Logistics 2 joint venture

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Park San Fernando de Henares, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP European Logistics Spain S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP Park Graz 1 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Park Timisoara S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100

(vii) Kruispuntbanknummers van de Belgische vennootschappen

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel
VGP NV	BTW BE 0887.216.042 RPR – Antwerpen (Afdeling Antwerpen)
VGP Finance NV	BTW BE 0894.188.263 RPR – Antwerpen (Afdeling Antwerpen)
VGP Misv Comm. VA	BTW BE 0894.442.740 RPR – Gent (Afdeling Dendermonde)

Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

1. Winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd

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

In duizend €	2019			2018		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Bruto huuropbrengsten	11.653	41.645	53.298	16.627	30.803	47.430
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.556)	(4.076)	(6.632)	(1.123)	(2.890)	(4.013)
Netto huurresultaat	9.097	37.569	46.666	15.504	27.913	43.417
Joint venture management fee inkomsten	10.492	—	10.492	9.965	—	9.965
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen	188.165	60.752	248.917	98.552	39.938	138.490
Administratieve kosten	(21.100)	(1.078)	(22.178)	(18.167)	(1.056)	(19.223)
Operationele winst/(verlies)	186.654	97.242	283.896	105.854	66.795	172.649
Netto financieel resultaat	(14.238)	(16.157)	(30.395)	(13.970)	(12.382)	(26.352)
Belastingen	(32.506)	(15.383)	(47.889)	(15.998)	(9.194)	(25.192)
Winst van het boekjaar	139.910	65.703	205.613	75.886	45.220	121.106

2. Balans, proportioneel geconsolideerd

Onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde balans van de Groep in de Joint Ventures. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1%) in de Duitse activabedrijven van de Joint Venture is opgenomen in de 50% Joint Venture cijfers (aandeel VGP).

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

Informatie met betrekking tot de moederonderneming

1. Jaarrekening van VGP NV

1.1 Statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening van de moederonderneming VGP NV wordt hierna in verkorte vorm weergegeven. In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving zullen het jaarverslag en de jaarrekening van VGP NV en het verslag van de Commissaris neergelegd worden bij de Nationale Bank van België.

Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

VGP NV
Uitbreidingstraat 72 bus 7
B-2600 Antwerpen (Berchem)
België
www.vgpparks.eu

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de statutaire jaarrekening van VGP NV.

1.2 Verkorte resultatenrekening

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Andere bedrijfsopbrengsten	8.326	12.220
Bedrijfsresultaat	172	3.715
Financieel resultaat	22.668	(3.159)
Uitzonderlijk resultaat	90.267	83.561
Winstbelastingen	(320)	(10)
Winst of verlies van het boekjaar	112.787	84.107

1.3 Verkorte balans na resultaatsverwerking

<i>in duizend €</i>	2019	2018
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	5.901	5.615
Materiële vaste activa	157	187
Financiële vaste activa	1.033.510	794.263
Totaal vaste activa	1.039.568	800.065
Handels- en andere vorderingen	3.144	10.428
Geldmiddelen en kasequivalenten	154.381	127.041
Totaal vlottende activa	157.525	137.469
Totaal activa	1.197.093	937.534
Kapitaal	92.667	92.667
Wettelijke reserves	9.267	9.267
Overgedragen resultaten	234.989	182.596
Eigen vermogen	336.923	284.530
Schulden op meer dan een jaar	758.221	596.284
Schulden op ten hoogste een jaar	101.949	56.720
Schulden	860.170	653.004
Totaal passiva	1.197.093	937.534

Waarderingsregels

De waarderings- en omrekeningsregels gebruikt voor de statutaire jaarrekening van de moederonderneming zijn gebaseerd op het Belgisch boekhoudrecht.

2. Voorstel tot resultaatsverwerking VGP NV 2019

De winst van het boekjaar, na belastingen, bedraagt € 112.787.726

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 8 mei 2020 zal de Raad van Bestuur voorstellen om de bovenvermelde winst als volgt aan te wenden:

<i>in €</i>	2019	2018
Te bestemmen winst van het boekjaar	112.787.726	84.107.428
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	182.596.934	139.372.216
Te bestemmen winstsaldo	295.384.660	223.479.644
Overdracht naar wettelijke reserves	—	—
Over te dragen winst	234.989.747	182.596.934
Uit te keren winst (bruto dividend)	60.394.913	40.882.710
Totaal	295.384.660	223.479.644

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om over 2019 een bruto dividend van € 60.394.913 (€ 3,25 per aandeel) uit te betalen.

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van VGP NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 — Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 12 mei 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV uitgevoerd gedurende 13 opeenvolgende boekjaren

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2019 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het volledig periode resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverstrekking, waarvan het geconsolideerde balans totaal 1.624.363 (000) € bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat afsluit met een winst van het boekjaar van 205.613 (000) €.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2019 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>Waardering van vastgoedbeleggingen</p> <p>VGP ontwikkelt, bezit en beheert een portfolio van modern logistiek en industrieel vastgoed voornamelijk gelegen in Duitsland, Tsjechië, Spanje en Nederland. De vastgoedportefeuille is gewaardeerd aan 792.945 (000) € per 31 december 2019. Het aandeel van VGP in vastgoedbeleggingen aangehouden door joint ventures bedraagt 934.008 (000) € en 169.655 (000) € werd opgenomen bij de activa geclassificeerd als “aangehouden voor verkoop”.</p> <p>De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw (“projectontwikkelingen”) en is gewaardeerd op basis van de inkomenskapitalisatiemethodologie overeenkomstig IAS 40 welke gebaseerd is op verwachte toekomstige kasstromen. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle nog op te lopen bouwkosten. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille om de zes maanden te waarderen aan reële waarde.</p> <p>De waardering van de portefeuille omvat significante inschattingen welke onderbouwd zijn door een aantal assumpties. De inschatting van de nog op te lopen bouwkosten voor projectontwikkelingen kunnen meer specifiek belangrijke beoordelingen bevatten en belangrijke schattingonzekerheden. Gekoppeld met het feit dat een klein percentage afwijkingen in individuele vastgoedwaarderingen, indien opgeteld, kan resulteren in een materiële afwijking in de winst- en verliesrekening en balans, vereist dit gebied specifieke audit focus.</p> <p>Verwijzing naar toelichtingen</p> <p>De methodologie die gebruikt werd voor de waardering is opgenomen in toelichting 2.7 van de geconsolideerde jaarrekening. Daarnaast verwijzen we naar toelichting 13 van het geconsolideerde jaarverslag voor wat betreft de roll-forward van de vastgoedbeleggingen, toelichting 20 met betrekking tot activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en toelichting 9 met betrekking tot investering in joint ventures en geassocieerde ondernemingen.</p>	<p>Beoordeling van de expertise en objectiviteit van de vastgoeddeskundigen</p> <ul style="list-style-type: none">— We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.— We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld voor het nazicht en analyse van het werk van de externe vastgoeddeskundigen. <p>Testen van de waarderingen</p> <ul style="list-style-type: none">— We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gereleerde saldi met de geconsolideerde jaarrekening aangesloten.— We hebben een interne waarderingsexpert betrokken om het financiële audit team te ondersteunen bij de bespreking en beoordeling van de significante assumpties en belangrijke schattingonzekerheden, inclusief de vereiste rendementen en huidige markthuren en vergeleken deze met andere gegevens waarover wij beschikken.— We hebben de externe waarderingsverslagen voor alle vastgoedbeleggingen verkregen en zijn nagegaan dat de gehanteerde waarderingsmethodologie overeenkomstig RICS-standaarden werd uitgevoerd bij het bepalen van de boekwaardes die in de balans werden opgenomen.— Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen.— Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal (bijvoorbeeld door het inspecteren van onderliggende aannemingsovereenkomsten). <p>Informatie en basisgegevens</p> <ul style="list-style-type: none">— Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de informatie die aan de vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.— We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld met betrekking tot vastgoedbeleggingen.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>Oprichting van een nieuwe joint venture</p> <p>Op 1 juli 2019 heeft VGP aangekondigd dat het toegetreden is tot een nieuwe joint venture overeenkomst met Allianz met betrekking tot VGP European Logistics 2 SARL. De joint venture heeft een voorkooprecht op alle ontwikkelde en verhuurde gebouwen in een specifieke geografische regio. Op 31 juli 2019 werd een eerste portefeuille aan vastgoedbeleggingen voor een totale waarde van 175 miljoen EUR overgedragen naar deze nieuwe joint venture.</p> <p>De gepaste boekhoudkundige verwerking van deze samenwerkingsovereenkomst overeenkomstig IFRS is complex en omvat inschattingen van het management, specifiek met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Beoordelen of, onder de nieuwe joint venture overeenkomst, VGP gezamenlijke controle heeft over VGP European Logistics 2 SARL; — Beoordelen van de gepaste boekhoudkundige verwerking van de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling door VGP die werden overgedragen naar de joint venture. <p>De gepaste boekhoudkundige verwerking van de oprichting van deze joint venture en de daarop volgende overdracht van een portefeuille van vastgoedbeleggingen is materieel voor de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.</p> <p>Het kenpunt van de controle betreft daarom de gepaste boekhoudkundige verwerking en toelichting van de oprichting van een nieuwe joint venture en de daarop volgende overdracht van een portefeuille van vastgoedbeleggingen overeenkomstig IFRS.</p> <p>Verwijzing naar toelichtingen</p> <p>We verwijzen naar toelichting 2 voor de gerelateerde waarderingsregels, toelichting 9 met betrekking tot investering in joint ventures en geassocieerde ondernemingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Voor elke transactie hebben we een discussie gehad met het management en zonodig onderliggende documentatie verkregen om een begrip te krijgen van de aard van de transactie. We hebben de voorgestelde boekhoudkundige verwerking beoordeeld met betrekking tot de groep haar waarderingsregels en de relevante IFRS standaarden. — We hebben de paragrafen en addenda aan de contracten met betrekking tot deze transacties gelezen en hebben IFRS experts betrokken om de gepastheid te beoordelen van de erkennings- en waarderingsprincipes toepast op de oprichting van deze joint venture en de daarop volgende overdracht van een portefeuille van vastgoedbeleggingen. — We hebben de inschattingen van het management beoordeeld met betrekking tot de gezamenlijke controle van VGP over VGP European Logistics 2 SARL. — We hebben de gepaste boekhoudkundige verwerking beoordeeld van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling door VGP die werden overgedragen naar de joint venture. — We hebben Deloitte IFRS experts betrokken bij de beoordeling van de gepaste boekhoudkundige verwerking en de gepaste toelichtingen met betrekking tot deze transacties — We hebben de gepaste toelichting van deze transacties in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het

risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met de met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van VGP overeenkomstig artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, welke voorkomen in het hoofdstuk "Verslag van de Raad van Bestuur"

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Antwerpen, 3 april 2020

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Lexicon

Aanschaffingswaarde

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

Aanvangsrendement

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

Allianz

Betekent, met betrekking tot de Eerste Joint Venture Allianz, AZ Finance VII Luxembourg S.A., SAS Allianz Logistique S.A.S.U. en Allianz Benelux SA (allen verbonden vennootschappen van Allianz Real Estate GmbH) gezamenlijk en, met betrekking tot de Tweede Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A.

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.

Corporate Governance Code

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereglementeerde markt worden verhandeld. De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporate-governancecommittee.be.

Compliance Officer

De compliance officer is belast met het toezicht op de naleving van de gedragsregels inzake financiële transacties die in de Corporate Governance verklaring zijn opgenomen (de dealing code).

Contractuele huurprijzen/huurgelden

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

Dealing Code

Gedragscode met regels die moeten worden gevolgd door de leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management en alle personeelsleden van de VGP Groep die uit hoofde van hun functie beschikken over informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voor kennis betreft.

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).

Eerste Joint Venture

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

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 omkeerrendement 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 Ventures werken.

FSMA (Financial Services and Markets Authority – Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten)

De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en verzekeringen in België.

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 financiële schulden

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

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 de Eerste Joint Venture.

VGP European Logistics 2 of VGP European Logistics 2 joint venture

Betekent de Tweede Joint Venture.

Inbreng in natura

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

Indexatie

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

Investeringswaarde

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

IRS (Interest Rate Swap)

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

Joint Ventures

Betekent beide en elk van: (i) de Eerste Joint Venture; en (ii) de Tweede Joint Venture.

Marktkapitalisatie

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

Netto-actiefwaarde

Betekent de waarde van de activa van de Joint Ventures 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 marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

Rente-indekking

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

'Reversionary' kapitalisatievoet

Is het verwachte rendement, waartoe het aanvangsrendement zal stijgen of dalen tot op het moment dat de huur de GHW bereikt en het pand volledig verhuurd is. Het wordt berekend door de GHW te delen door de waardering.

Schuldgraad

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

Totale opname

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

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis

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

Top rendement

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

Tweede Joint Venture

Betekent VGP European Logistics 2 S.à r.l. (inclusief al haar dochterondernemingen), de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

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.

Voorkennis

Onder voorkennis wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

apr-23 Obligatie

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).

sep-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 met ISIN Code: BE0002258276 en Common Code: 148397694).

jul-24 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 met ISIN Code: BE0002287564 en Common Code: 163738783.

mar-25 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 80 miljoen met vervaldag op 30 maart 2025 met een coupon van 3,35% per jaar met ISIN Code: BE6294349194 en Common Code: 159049558). De obligaties worden niet genoteerd.

mar-26 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 190 miljoen met vervaldag op 19 maart 2026 met een coupon van 3,50% per jaar met ISIN Code: BE0002611896 en Common Code: 187793777.

Verklaring van de verantwoordelijke personen

De ondertekenende personen verklaren dat, voorzover hen bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de emittent en de geconsolideerde ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de geconsolideerde ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.



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



Dirk Stoop
als vaste vertegenwoordiger van
Dirk Stoop BV
CFO

Disclaimer

Dit rapport kan toekomstgerichte verklaringen bevatten. Die verklaringen reflecteren de huidige inzichten van de bedrijfsleiding aangaande toekomstige gebeurtenissen, en zijn onderhevig aan bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten aanzienlijk verschillen van toekomstige resultaten of prestaties die door die toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt of die daaruit zouden kunnen worden afgeleid. VGP verstrekt de in dit rapport opgenomen informatie per huidige datum en neemt geen enkele verplichting op om de toekomstgerichte verklaringen in het licht van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of anderszins te actualiseren. De informatie in dit verslag vormt geen aanbod tot verkoop of uitnodiging tot aankoop van effecten in VGP, noch een uitnodiging of aansporing tot het verrichten van andere beleggingsactiviteiten. 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 rapport of persbericht dat door VGP wordt verspreid.

