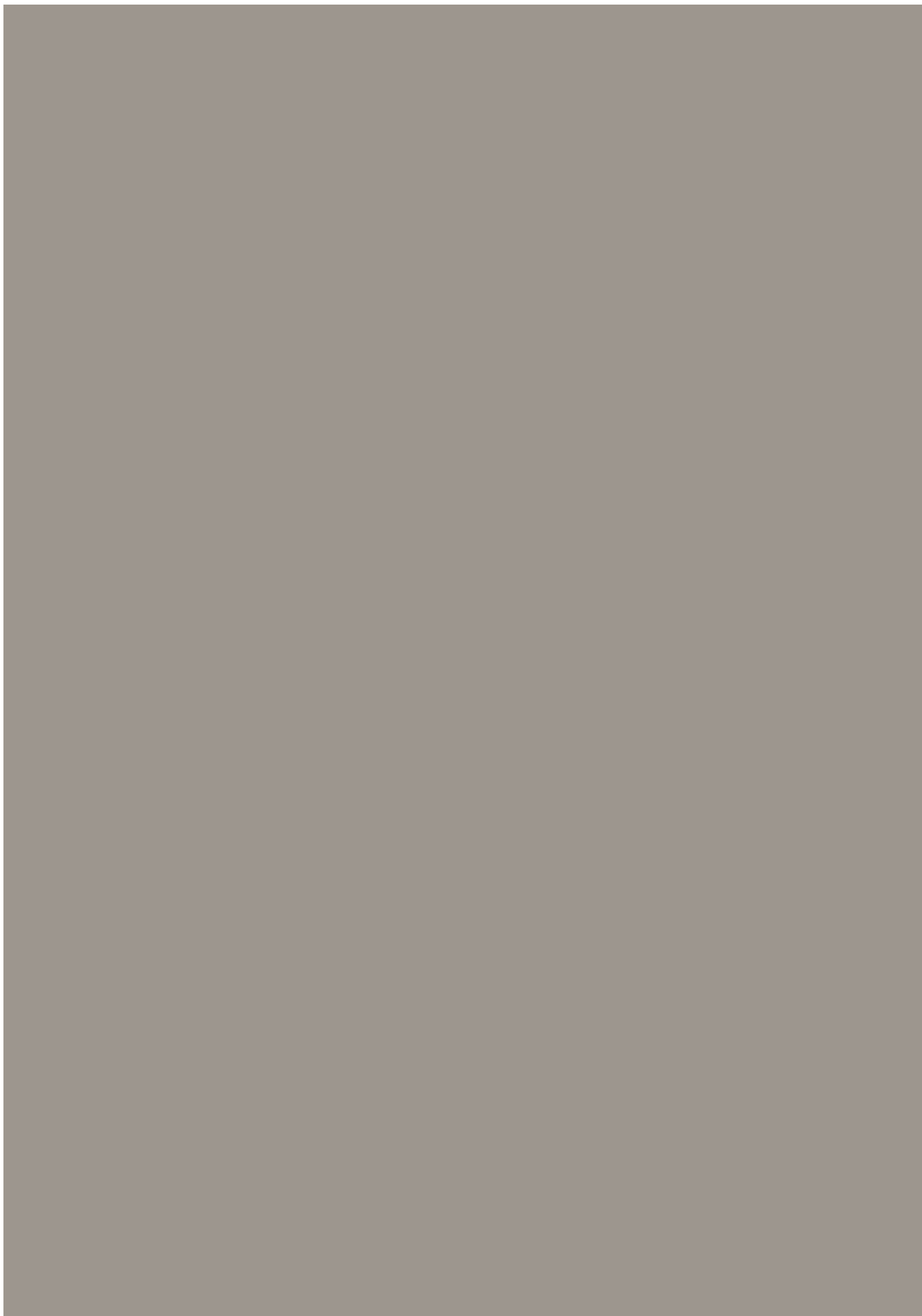




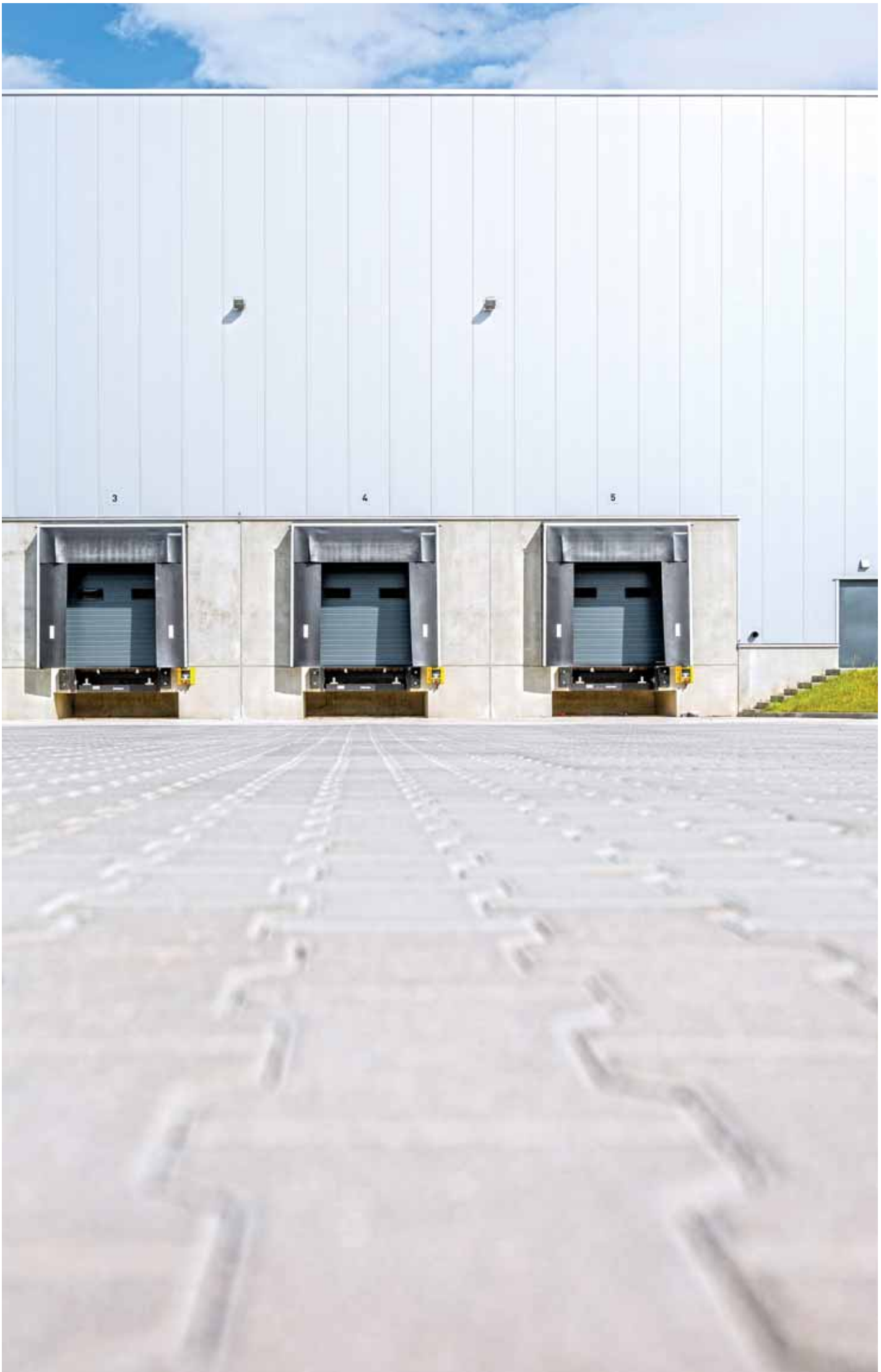
VGP

JAAAR-
VERSLAG
2016



BUILDING
TOMORROW
TODAY

VGP



INHOUD

Kerncijfers — 04

Brief aan de aandeelhouders — 06

Profiel — 11

Strategie — 15

VGP in 2016 — 21

VGP activiteitenverslag
Algemeen marktoverzicht
Duitse markt
Spaanse expansie

Verslag van de Raad van Bestuur — 47

Verklaring van deugdelijk bestuur
Risicofactoren
Samenvatting van de cijfers en commentaren
Informatie over het VGP aandeel
Vooruitzichten 2017

Raad van Bestuur en management — 71

Raad van Bestuur
Uitvoerend management team

Portefeuille — 76

Financieel overzicht — 107

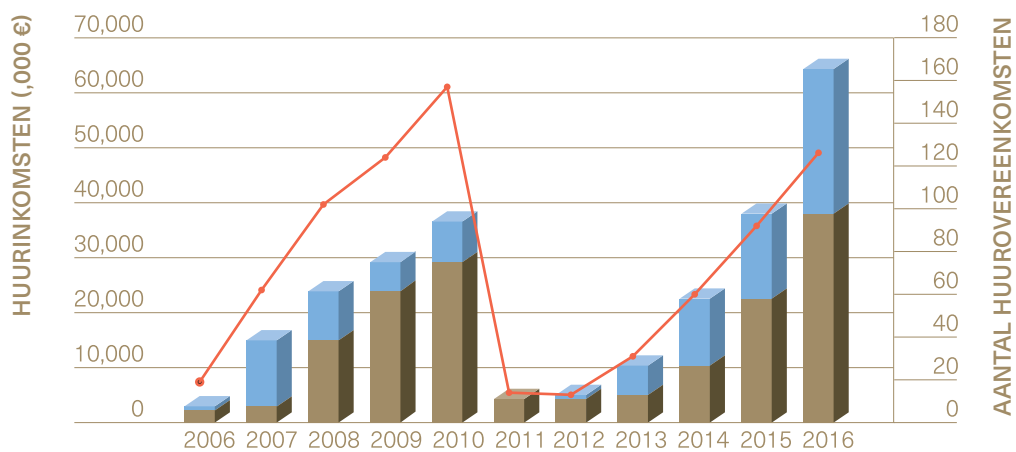
**Verklaring van de verantwoordelijke
personen — 165**

KERNCIJFERS

in duizend €

VASTGOEDBELEGGINGEN	2016	2015	2014	2013	2012
EIGEN PORTEFEUILLE					
TOTAAL VERHUURBARE OPPERVLAKTE (<i>m</i> ²)	416.158	548.838	268.232	761.724	674.595
BEZETTINGSGRAAD (%)	97,0%	97,3%	94,0%	96,2%	94,5%
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	682.525	677.084	416.089	225.804	101.629
VGP EUROPEAN LOGISTICS PORTEFEUILLE (100%)					
TOTAAL VERHUURBARE OPPERVLAKTE (<i>m</i> ²)	593.454	—	—	—	—
BEZETTINGSGRAAD (%)	100%	—	—	—	—
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	594.198	—	—	—	—
BALANS					
EIGEN VERMOGEN	390.305	361.978	215.417	166.057	151.260
SOLVABILITEIT					
NETTO SCHULD/EIGEN VERMOGEN	0,87	0,71	0,72	0,55	N.A.
NETTO SCHULD/TOTAAL ACTIVA	39,4%	35,7%	33,2%	24,9%	N.A.
RESULTATENREKENING - ANALYTISCH SCHEMA					
BRUTO HUUROPBRENGSTEN	16.806	17.073	9.596	4.613	3.071
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED EN DOORGEREKENDE/ (DOOR TE REKENEN HUURLASTEN)	(668)	(550)	(1.082)	(818)	(780)
NETTO HUURRESULTAAT	16.138	16.523	8.514	3.795	2.291
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN FACILITY MANAGEMENT EN PROJECTONTWIKKELING	3.825	2.547	3.407	3.875	2.724
ANDERE OPBRENGSTEN/(KOSTEN) INCL. ADMINISTRATIEVE KOSTEN	(16.778)	(13.998)	(7.089)	(4.850)	(4.418)
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	7.897	191	14.473	1.526	(1.615)
OPERATIONEEL RESULTAAT (VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE)	11.082	5.263	19.305	4.346	(1.018)
NETTO COURANT RESULTAAT	(4.702)	621	9.463	4.095	1.294
HERWAARDERING VAN DE ONROERENDE ACTIVA	118.900	103.981	53.920	27.872	12.347
LATENTE BELASTINGEN	(22.912)	(18.041)	(14.024)	(7.665)	(2.062)
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	95.988	85.940	39.896	20.207	10.285
WINST VAN HET BOEKJAAR	91.286	86.561	49.359	24.302	11.579

TOEGEZEGDE HUURINKOMSTEN OP JAARBASIS EN AANTAL HUURCONTRACTEN
(Inclusief Joint Venture aan 100%)



BIJKOMENDE STIJGING TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN ■
 AANTAL HUUROVEREENKOMSTEN —



BESTE AANDEELHOUDERS EN OBLIGATIEHOUDERS VAN VGP

Vorig jaar creëerden we een nieuwe 50/50 joint venture met Allianz Real Estate. Het doel van deze Joint Venture is om exclusief te investeren in de activa die reeds inkomsten genereren en ontwikkeld werden door VGP.



De verkoop aan de Joint Venture van deze verhuurde activa gebeurt tegen marktprijzen en biedt VGP de mogelijkheid om haar geïnvesteerde eigen middelen vrij te maken en te herinvesteren ter ondersteuning van de verdere groei. Dit vermijdt bijkomende kapitaalrondes die onze aandeelhouders zouden verwateren of het moeten aangaan van een te hoge schuldenlast.

Het afsluiten van deze Joint Venture met Allianz Real Estate heeft ons een grotere zichtbaarheid gegeven bij investeerders. We zijn nu goed uitgerust om onze ambitieuze groeiplannen uit te voeren in de nabije toekomst.

In het algemeen presteerde VGP tijdens het afgelopen jaar zeer goed in al de markten waar ze actief is. We tekenden een record aantal nieuwe huurcontracten. Onze huurinkomsten op jaarbasis stegen met € 27,3 miljoen tot € 64,3 miljoen, gespreid over 126 huurcontracten.

Er is een duidelijke positieve tendens naar (i) grotere oppervlakten per huurcontract (de gewogen gemiddelde verhuurde oppervlakte per contract steeg in 2016 tot 17.353 m² in vergelijking met 7.704 m² in 2015) en, (ii), langere huurcontracten (onze totale gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten steeg tot 10,3 jaar in vergelijking met 7,5 jaar een jaar eerder).

De toename van de oppervlakte per huurcontract en van de duur van de huurcontracten is niet alleen een direct gevolg van onze geografische spreiding (in grote consumentenmarkten als Duitsland en Spanje neigt de markt naar grotere eenheden), maar ook doordat logistieke gebouwen steeds meer en meer gesofisticeerd worden. Er is een duidelijke trend naar robotisering en automatisatie die vooral aanwezig is in het sterk groeiende e-commerce segment. Deze trend houdt in dat de huurder zelf grote bedragen

investeert in het gebouw hetgeen er toe leidt dat hij bereid is om langere huurcontracten te ondertekenen.

Een zeer positieve trend in ons klantenbestand is ook de getrouwheidsfactor: we hebben meer en meer klanten met wie we verschillende projecten op verschillende locaties aangaan.

Al deze factoren stellen ons in staat om op een efficiëntere manier te werken. Er kruipt evenveel managementtijd in de ontwikkeling van een klein gebouw als in de ontwikkeling van een groot gebouw. Langere huurcontracten betekent ook dat we minder tijd dienen te besteden aan het her-verhuurproces waardoor er meer managementtijd vrijkomt. Tot slot, het feit dat onze teams een aantal vergelijkbare projecten voor dezelfde huurder ontwikkelen heeft uiteraard een gunstige invloed op de effectiviteit van de bouwprocessen.

VGP heeft aanzienlijk geïnvesteerd in de uitbreiding van haar team dat, op het ogenblik van het schrijven van deze brief, meer dan 110 toegewijde professionals telt.

In de meeste van onze markten hebben we nu de nodige managementvaardigheden en taakgroepen om ontwikkelingen op te starten die volledig gecoördineerd worden door het management van VGP. In een markt waar de aannemers worstelen met capaciteit is dit een groot voordeel, niet alleen vanuit een kostenooipunt, maar vooral m.b.t. de timing van de oplevering.

We zijn nu actief in acht verschillende landen.

Roemenië	Roemenië ontwikkelt zich zeer positief. Het land profiteert aanzienlijk van de serieuze inspanningen van de regering in de uitbreiding van de verkeersinfrastructuur. We hebben opties genomen op nieuwe landpercelen die aangekocht zullen worden na verkrijging van de nodige vergunningen. Nieuwe projecten zullen opgestart worden tijdens de tweede jaarhelft en we verwachten dat op het ogenblik van de opstart deze ontwikkelingen reeds voor een groot deel zullen voorverhuurd zijn.	Duitsland is uitgegroeid tot onze grootste markt in slechts een paar jaar en blijft onze belangrijkste focus. De belangrijkste uitdaging voor de nabije toekomst zal het vinden zijn van geschikte grondpercelen voor verdere ontwikkelingen. We hebben onlangs 4 nieuwe grondstukken verworven waarop projecten zullen opgestart worden in de zeer nabije toekomst.	Duitsland
Hongarije	In Hongarije zullen we uitbreidingen voor bestaande huurders ontwikkelen dewelke leiden tot langere huurcontracten en verhoogde huurinkomsten.	We voegden vorig jaar Spanje toe aan onze lijst met de overname van twee grote locaties in Barcelona en Madrid. We beginnen met onze eerste ontwikkelingen in de komende weken en zijn ervan overtuigd dat met de huidige positieve economische ontwikkeling van het land en samen met ons zeer gemotiveerd lokaal team, dit tot een succes zal leiden.	Spanje
Slowakije	We zijn actief op zoek naar een verdere uitbreiding van onze activiteiten in Slowakije. We hebben nieuwe grondstukken onder optie in de directe omgeving van de hoofdstad Bratislava, die aangekocht zullen worden na verkrijging van de nodige vergunningen.	Ons park in Tallinn, Estland, is nu bijna volledig verhuurd en we zijn net begonnen met de constructie van de laatste 10.000 m ² die volledig voorverhuurd is en, ten slotte,	Estland
Tsjechische Republiek	De Tsjechische Republiek blijft een van onze echte kernmarkten. We zijn momenteel meer dan 100.000 m ² nieuwe projecten aan het opstarten, die nagenoeg volledig zijn voorverhuurd.	Zijn we begonnen met het ontwikkelen van ons VGP Park in Riga, Letland.	Letland
		Wat we willen bereiken is een echt Europees alternatief te zijn in onze markten. Dit is het doel dat we ons van meet af aan hadden voorgenomen en waar we gestaag mee bezig zijn.	



Vandaag hebben we de nodige kapitaalstructuur en het team ter plekke om dit doel dichterbij te brengen en ik hoop bij het schrijven van mijn brief in het volgende jaar, over de verdere voortgang van activiteiten en uitbreidingen in nieuwe Europese landen te kunnen rapporteren.

Zoals altijd wil ik deze brief afsluiten met een woord van dank. Aan ons team, met wie het een waar genoegen is om mee samen te werken dankzij hun enthousiasme en toewijding, aan de partners en kinderen van onze teamleden voor hun voortdurende ondersteuning, maar ook aan u, onze aandeelhouders en obligatiehouders, voor uw blijvend vertrouwen en loyaliteit in ons bedrijf.

Welgenegen,
Jan Van Geet



PROFIEL





PROFIEL

VGP (www.vgpparks.eu) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand logistiek vastgoed en bijbehorende kantoren voor eigen rekening en voor rekening van haar VGP European Logistics joint venture, die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten.

VGP beschikt over een 'in-house' team dat alle stappen beheert van het volledig geïntegreerde business model: gaande van de identificatie en de aankoop van gronden tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële klanten en het facility management van haar eigen vastgoedportefeuille.

VGP focust zich op toplocaties in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur. VGP noteert op Euronext Brussel en op de Main Market van de Praagse beurs.

VGP bezit een vastgoedportefeuille van € 682,5 miljoen per 31 december 2016. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt per 31 december 2016 een verhuurbare oppervlakte van meer dan 416.158 m² (16 gebouwen) met bijkomend 17 gebouwen in aanbouw goed voor 381.041 m², waarvan er 159.981 m² (6 gebouwen) ontwikkeld worden voor de VGP European Logistics joint venture.

De VGP European Logistics joint venture bezit een vastgoedportefeuille van € 594,2 miljoen per 31 december 2016. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt per 31 december 2016 een verhuurbare oppervlakte van 593.454 m² (33 gebouwen).

Per 31 december 2016 heeft VGP een grondbank in volle eigendom van 2.993.779 m². Deze grondbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten (637.218 m²), nog bijkomend 890.000 m² te ontwikkelen waarvan 314.000 m² in Duitsland, 258.000 m² in Tsjechië, 268.000 in Spanje en 50.000 m² in de andere landen.

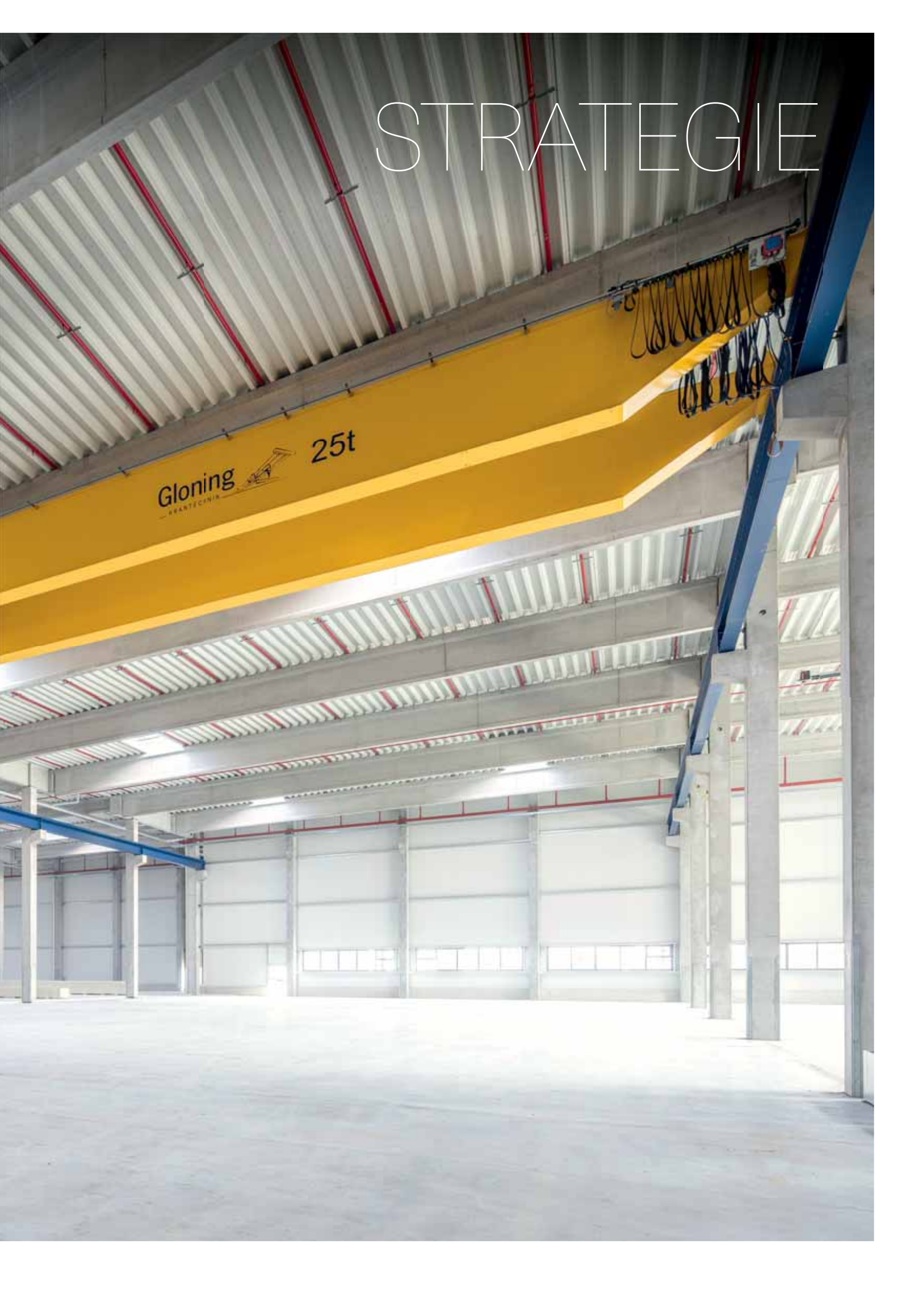
Daarnaast heeft VGP, op het einde van het jaar, nog voor ongeveer 417.000 m² nieuwe landpercelen geïdentificeerd of onder optie. Op deze gronden kan er circa 192.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat deze grondstukken zullen aangekocht worden tijdens het lopende jaar 2017, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

VGP European Logistics heeft op dit ogenblik een grondbank in volle eigendom van 1.931.383 m². Deze grondbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten (753.435 m²), nog bijkomend 94.700 m² te ontwikkelen waarvan 21.500 m² in Duitsland, 41.800 m² in Tsjechië en 31.400 m² in de andere landen.



STRATEGIE

Gloning  25t



STRATEGY

VGP richt zich voornamelijk op ontwikkelingsactiviteiten, activa- en vastgoedbeheer.

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, ging VGP een 50/50 joint venture aan (VGP European Logistics) met Allianz Real Estate in februari 2016. De nieuwe joint venture fungeert als een exclusief aankoopvehikel en heeft een exclusief voorkooprecht om inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije te verwerven.

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

De Joint Venture is van een aanzienlijk strategisch belang voor de Groep aangezien het VGP de mogelijkheid biedt haar initieel geïnvesteerde eigen middelen (gedeeltelijk of geheel) te kunnen recupereren eenmaal deze projecten worden aangekocht door de Joint Venture en om de vrijgekomen financiële middelen te herinvesteren in de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank.

Ontwikkelingsactiviteiten

Greenfield ontwikkelingen zijn de kernactiviteit van de VGP Groep. Ontwikkelingen worden uitsluitend ondernomen voor rekening van de Groep.

De Groep volgt een groeistrategie op het vlak van de ontwikkeling van een strategische grondenbank die geschikt is voor de ontwikkeling van sleutel-op-de-deur en verhuurklare logistieke gebouwen. De gronden zijn bestemd voor logistieke activiteiten. Het management van VGP is ervan overtuigd dat de topligging van de gronden en de hoge kwaliteitsnormen van haar vastgoedprojecten bijdragen tot de langetermijnwaarde van haar portefeuille.

De Groep concentreert zich op de sector van logistieke projecten die gelegen zijn in Duitsland, de Centraal-Europese regio en Spanje. De Groep streeft ernaar om in de nabije toekomst uit te breiden naar andere Europese markten.

Kwaliteitsvolle projecten 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 (d.w.z. zonder dat zij al op voorhand zijn verhuurd).

De ontwikkelingspijplijn, die per einde mei 2016 mee werd getransfereerd naar de Joint Venture als onderdeel van de initiële vastgoedportefeuille wordt ontwikkeld en of zal ontwikkeld worden door VGP op eigen risico en nadien verworven worden door de Joint Venture op basis van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters.

De gebouwen voldoen aan de meest recente moderne kwaliteitseisen en worden door middel van langlopende huurovereenkomsten verhuurd aan huurders die actief zijn in de logistieke sector, waartoe activiteiten behoren zoals: opslag, assemblage, herverpakken en de eindbehandeling van de goederen voordat zij naar de industriële klanten of de detailhandelaars gaan. De gronden zijn gelegen in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur en arbeidskracht.

De Groep vertrouwt op de 'in-house' competenties van haar operationeel team om haar volledig geïntegreerde ondernemingsmodel 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 coördinatie van de bouwwerkzaamheden, inclusief het beheer van de bouwplaats en na voltooiing het facility management van de vastgoedportefeuille.



Het operationeel team van de Groep functioneert in vele gevallen zelf als bouwonderneming, sluit contracten af met subleveranciers en controleert zelf de follow-up en de coördinatie van de bouwactiviteiten.

Activa- en vastgoedbeheerdiensten

Vastgoedbeheerdiensten worden uitsluitend intern of aan de Joint Venture geleverd waarbij de respectievelijke VGP vastgoedbeheervenootschap verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Daarnaast zal de vastgoedbeheerder namens de Groep of voor de Joint Venture de relatie met externe leveranciers identificeren, controleren en beheren.

Als onderdeel van haar aangeboden diensten zullen de VGP vastgoedbeheervenootschappen tevens projectmanagementdiensten aanbieden. Deze diensten hebben voornamelijk betrekking op verbeteringen of andere verbouwingswerken van bestaande gebouwen op vraag van de Groep of van de eigenaars van de gebouwen. Deze diensten omvatten het hele spectrum van projectmanagement gaande van adviesverlening over het verkrijgen van vergunningen, adviesverlening over haar werkzaamheden en aanbestedingen die hiermee verband houden).

Als onderdeel van haar vastgoedbeheerdiensten zal VGP eveneens verhuurdiensten aanbieden. De commerciële afdeling is verantwoordelijk voor alle aspecten van de uitvoering en handhaving van de huurovereenkomsten, ook voor de VGP European Logistics vastgoedportefeuille, eveneens als voor de dagelijkse samenwerking met de huurders.

De functie van het activabeheer ('asset management') werd in de loop van 2016 gecreëerd als onderdeel van de diensten aangeboden aan de recent opgerichte Joint Venture en houdt het verstrekken van advies en aanbevelingen in aan de Joint Venture

vennootschappen over de te volgen strategie m.b.t. het beheer van haar activa. De activabeheerder zal verder nog advies en aanbevelingen geven met betrekking tot de gepaste mix van huurders, de uitvoering van een verhuurstrategie en het beheer van zowel kapitaal- als bedrijfsuitgaven.

Facility management diensten

De facility management diensten worden in de Tsjechische Republiek uitgevoerd door SUTA s.r.o. ('SUTA') waarbij SUTA verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen en hiervoor ook alle nodige acties neemt zoals opname van gas- en elektriciteitsmeters, onderhoud, afvalbeheer, onderhoud van de beplantingen enz.

Tijdens 2016 vond er een strategische heroriëntering plaats van de Suta facility management diensten. In het verleden leverde Suta, facility management diensten aan een breed scala van derden. Gezien de sterke groei van de eigen en de Joint Venture portefeuille werd in de loop van het jaar besloten om de activiteiten geleverd aan derden substantieel te verminderen en zich volledig te concentreren op de eigen en de Joint Venture portefeuille.

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

BELANGRIJKSTE PRINCIPES VAN VGP

KWALITATIEF
HOOGSTAAND
GESTANDAARDISEERD
LOGISTIEK VASTGOED



IN-HOUSE
COMPETENTIES
DIE EEN VOLLEDIG
GEÏNTEGREERD
BEDRIJFSMODEL
MOGELIJK MAKEN

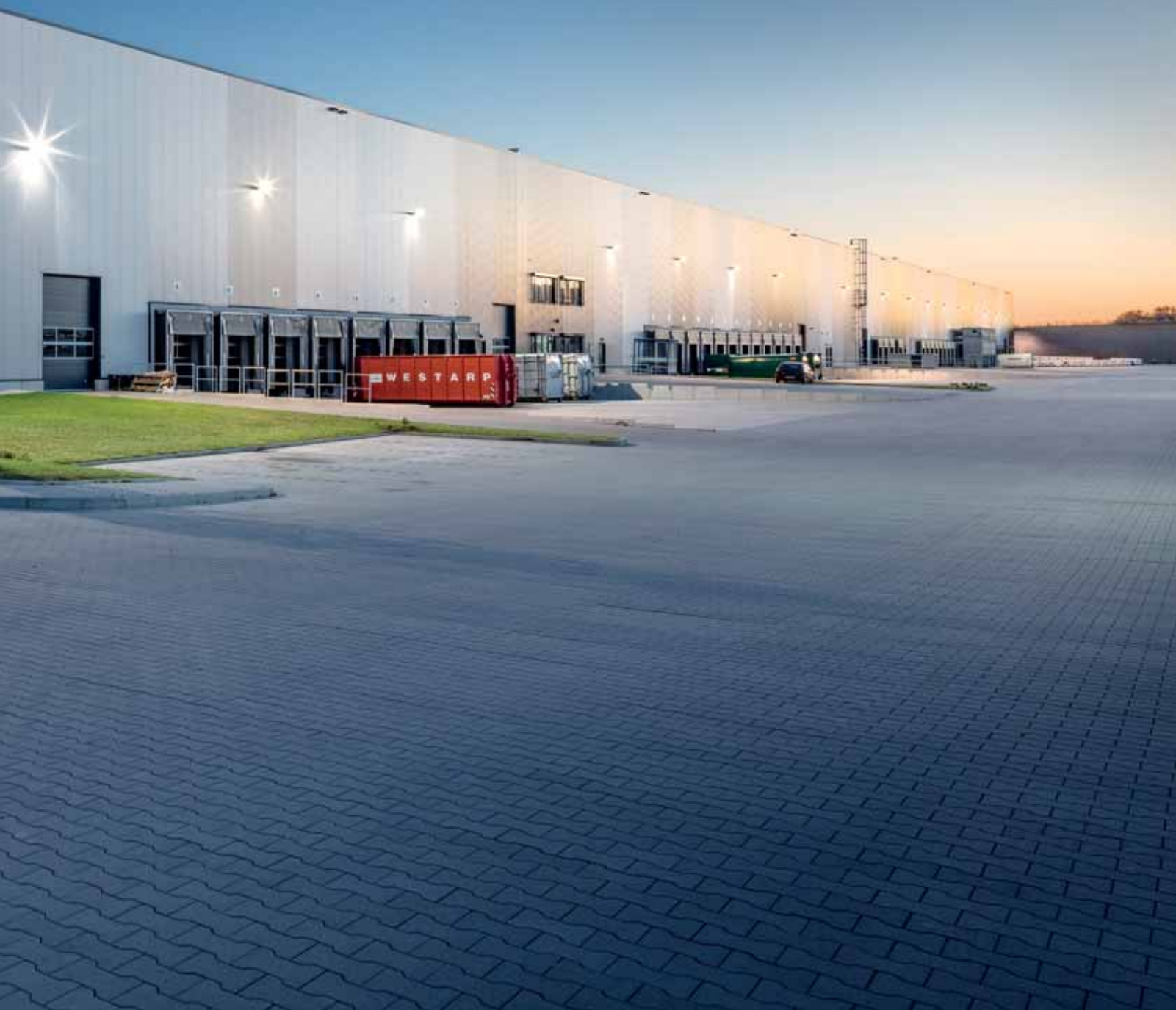
STRATEGISCH
GELEGEN
GRONDEN



FOCUS OP
BEDRIJVENPARKEN OM
SCHAALVOORDELEN
TE VERWEZENLIJKEN



VGP IN 2016





VGP IN 2016

Tijdens het jaar werd een sterke stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte waargenomen in alle markten waar de VGP Groep actief is. E-commerce wordt een steeds belangrijkere factor in de vraag naar verhuurbare oppervlakte.

2016 was ook het begin van een nieuwe 50/50 joint venture met Allianz Real Estate. De nieuwe Joint Venture (VGP European Logistics) heeft een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP en gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije. VGP zal diensten blijven verlenen aan de Joint Venture als beheerder van activa, vastgoed en ontwikkelingen.

VGP European Logistics voltooide haar eerste aankoopronde op het einde van mei 2016 met de aankoop van de eerste 15 parken (de initiële vastgoedportefeuille) van VGP. De initiële vastgoedportefeuille bevat 8 parken gelegen in Duitsland, 4 parken in de Tsjechische Republiek, 1 park in Slowakije en 2 parken in Hongarije en bestaan uit 28 kwaliteitsvolle logistieke gebouwen. Een tweede aankoopronde vond plaats eind oktober 2016 waarin er bijkomend 5 gebouwen werden aangekocht door de Joint Venture. Deze gebouwen zijn gelegen in Duitsland (4 gebouwen) en Slowakije (1 gebouw).

Tijdens het jaar werden er 14 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 268.945 m² en werd er 1 gebouw van 185.000 m² verhuurbare oppervlakte aangekocht. Per einde december 2016 waren er 17 gebouwen in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte van 381.051 m² vertegenwoordigen waarvan er 159.981 m² (6 gebouwen) ontwikkeld werden voor de VGP European Logistics joint venture.

VGP nam ook een vliegende start in Spanje in 2016 met een sale en lease back transactie waarbij VGP een state-of-the-art gloednieuw magazijn verwierf van de modegroep Mango. Het gebouw biedt 185.000 m² bruikbare ruimte (uitbreidbaar tot circa 260.000) en werd terug verhuurd aan Mango onder een langlopende huurovereenkomst. Verder verwierf VGP 400.000 m² extra ontwikkelingsland gelegen in Barcelona (naast het Mango gebouw) en Madrid (San Fernando de Henares). Deze gezamenlijke transacties vertegenwoordigen een totale investering van circa € 195 miljoen.

ACTIVITEITEN- VERSLAG

Commerciële activiteiten

De stijging in de vraag naar verhuurbare oppervlakte, resulteerde in het tekenen van € 30,4 miljoen nieuwe geannualiseerde huurinkomsten (eigen en Joint Venture portefeuille gecumuleerd) waarvan er € 27,4 miljoen betrekking hadden op nieuwe huurovereenkomsten of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 3,0 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werden voor een totaal van € 1,0 miljoen geannualiseerde huurinkomsten beëindigd.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen hierdoor tot € 64,3 miljoen (eigen en Joint Venture portefeuille gecumuleerd) per einde december 2016 (in vergelijking met € 38,0 miljoen per 31 december 2015).

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 1.278.238 m² verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 126 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten (eigen en Joint Venture portefeuille gecumuleerd).

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2016 van de gecumuleerde eigen en Joint Venture portefeuille bedraagt 10,3 jaar (in vergelijking tot 7,5 jaar per 31 december 2015). De bezettingsgraad voor de gecumuleerde eigen en Joint Venture portefeuille bedroeg 98,8% per einde december 2016 (in vergelijking tot 97,3% per einde 2015).

Eigen vastgoedportefeuille

Tijdens 2016 werden er voor meer dan € 23,1 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend op jaarbasis, waarvan er € 21,1 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte en € 2,0 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werden voor een totaal van € 0,2 miljoen geannualiseerde huurinkomsten beëindigd.

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 8,9 miljoen nieuw getekende huurcontracten tijdens het jaar. Andere landen presteerden ook sterk. Nieuwe huurcontracten werden getekend in Tsjechië + € 3,1 miljoen, Estland + € 1,4 miljoen, Slowakije + € 1,1 miljoen en uiteindelijk Roemenië + € 1,0 miljoen. In Spanje werd een nieuw huurcontract afgesloten van € 7,5 miljoen m.b.t. het nieuw verworven gebouw in Barcelona. Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 25,7 miljoen per 31 december 2016.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 565.324 m² verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 62 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2016 bedraagt 14,1 jaar (10,6 jaar tot eerste break).

Op 31 december 2016 bevat de vastgoedportefeuille 16 opgeleverde projecten die 416.158 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en nog eens 11 projecten in aanbouw, goed voor 221.060 m² verhuurbare oppervlakte.

In de loop van het jaar heeft VGP voor haar eigen rekening en voor de Joint Venture 14 projecten opgeleverd voor een totale verhuurbare oppervlakte van 268.945 m². Daarnaast werd er een gebouw van 185.000 m² verhuurbare oppervlakte aangekocht voor de eigen portefeuille.

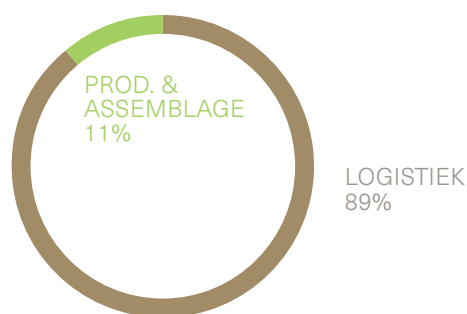
Van deze opgeleverde gebouwen werden er 6 gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 116.726 m², weerhouden voor de eigen vastgoedportefeuille.

Deze opgeleverde gebouwen bevonden zich in Tsjechië: 1 gebouw van 2.753 m² in VGP Park Cesky Ujezd en 1 gebouw van 11.436 m² in VGP Park Liberec; in Roemenië: 2 gebouwen van in totaal 35.574 m² in VGP Park Timisoara. In andere landen: 1 gebouw van 11.152 m² in VGP Park Nehatu (Estland) en 1 gebouw van 55.811 m² in VGP Park Soltau (Duitsland). De bezettingsgraad van de portefeuille bedroeg 97,0% per einde 2016.

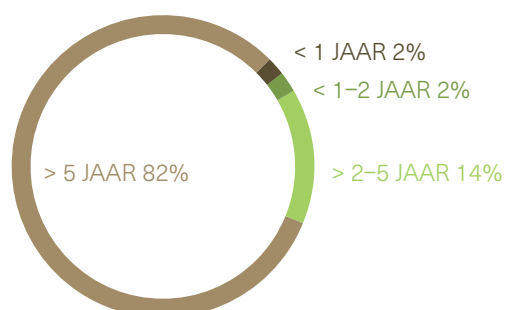
DE BEZETTINGS- GRAAD VAN DE PORTEFEUILLE BEDROEG PER EINDE 2016

97%

UITSPLITSING VAN DE PORTEFEUILLE VOLGENS GEBRUIK 31 December 2016 (in m²)



VERVALDAG VAN TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN 31 December 2016 (in m²)





VGP European Logistics vastgoedportefeuille

Tijdens het jaar negotieerde VGP voor haar Joint Venture meer dan € 7,4 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten waarvan er € 6,3 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte en € 1,1 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werden voor een totaal van € 0,8 miljoen geannualiseerde huurcontracten beëindigd.

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 5,6 miljoen nieuw getekende huurcontracten. In andere landen werden nieuwe huurcontracten getekend in Hongarije + € 0,8 miljoen, in Tsjechië + € 0,7 miljoen en uiteindelijk in Slowakije + € 0,2 miljoen.

Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 38,6 miljoen per 31 december 2016.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 712.914 m² verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 64 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2016 bedraagt 7,8 jaar (6,8 jaar tot eerste break).

Op 31 december 2016 bevat de vastgoedportefeuille 33 opgeleverde projecten die 593.454 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en nog eens 6 projecten in aanbouw die ontwikkeld worden door VGP, voor rekening van de Joint Venture, goed voor 159.981 m² verhuurbare oppervlakte.

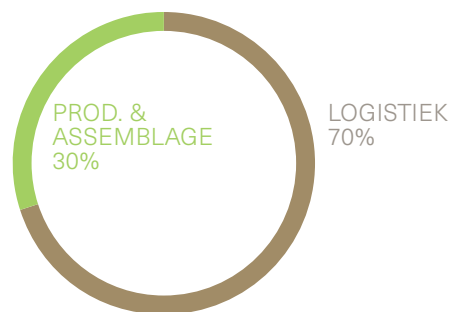
Voor rekening van de Joint Venture leverde VGP 8 gebouwen op tijdens het jaar. Volgende gebouwen werden opgeleverd voor de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille op 31 mei 2016. In Duitsland: 2 gebouwen van in totaal 68.129 m² in VGP Park Rodgau. In andere landen: 1 gebouw van 3.640 m² in VGP Park Plzen (Tsjechië) en 1 gebouw van 22.892 m² in VGP Park Alsonemedi (Hongarije). Gebouwen opgeleverd na 31 mei 2016: In Duitsland: 1 gebouw van 7.062 m² in VGP Park Rodgau, 1 gebouw van 23.270 m² in VGP Park Bobenheim-Roxheim en 1 gebouw van 14.471 m² in VGP Park Hamburg. In andere landen: 1 gebouw van 12.756 m² in VGP Park Malacky (Slowakije). De bezettingsgraad van de Joint Venture vastgoedportefeuille bedroeg 100.0% per einde 2016.

DE BEZETTINGS-
GRAAD VAN DE
JOINT VENTURE
VASTGOEDPORTE-
FEUILLE BEDROEG
PER EINDE 2016

100%

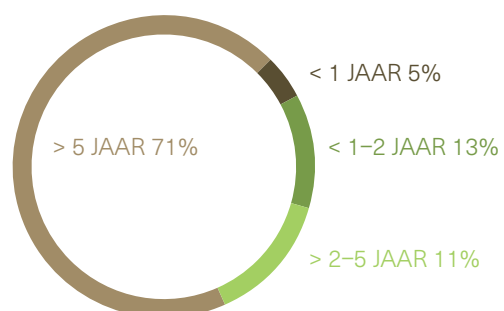
UITSPLITSING VAN DE PORTEFEUILLE

31 December 2016 (in m²)



VERVALDAG VAN TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN

31 December 2016 (in m²)



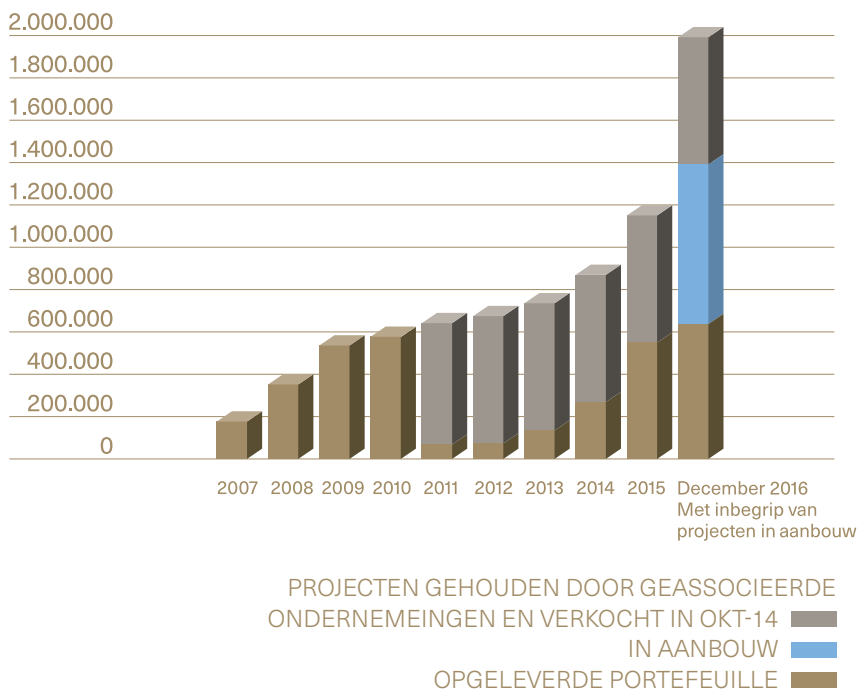
Ontwikkelingsactiviteiten

Eigen vastgoedportefeuille

De ontwikkelingsactiviteiten vertoonden de voorbije jaren sterke resultaten. Tijdens de laatste 9 jaren ontwikkelde VGP meer dan 2,0 miljoen m² verhuurbare oppervlakte.

TOTAAL M² ONTWIKKELD

31 December 2016 (in m²)



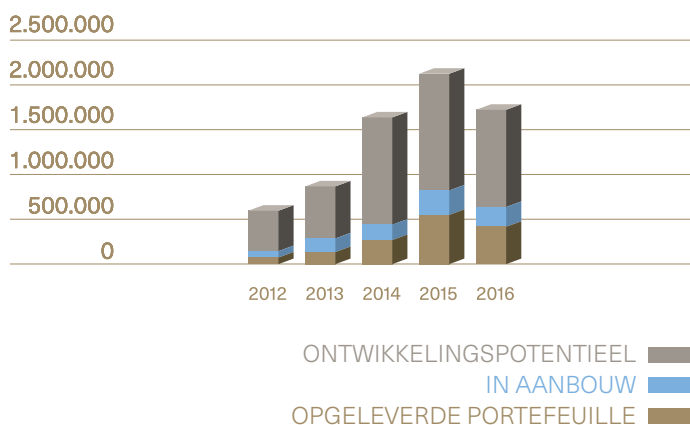
Eind december 2016 waren er 11 projecten in aanbouw voor eigen rekening waaronder 1 gebouw in elk van de volgende Tsjechische parken: VGP Park Tuchomerice, VGP Park Usti nad Labem, VGP Park Cesky Ujezd en VGP Park Olomouc. In Duitsland: 1 gebouw in elk van de volgende Duitse parken: VGP Park Berlin, VGP Park Leipzig, VGP Park Ginsheim, VGP Park Hamburg en VGP Park Schwalbach. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Nehatu (Estland) en 1 gebouw in VGP Park Kekava (Letland). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds voor 69% huurovereenkomsten werden afgesloten werden, vertegenwoordigen in totaal 221.060 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 10,0 miljoen.

Tijdens het jaar 2016 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei. Er werden in totaal 1.166.000 m² nieuwe grondstukken aangekocht waarvan er 408.000 m² gelegen in Duitsland, 358.000 m² gelegen in Tsjechië en 400.000 m² in Spanje. Deze nieuwe grondstukken hebben een ontwikkelingspotentieel van 649.000 m² verhuurbare oppervlakte.

Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 417.000 m² nieuwe landpercelen geïdentificeerd of onder optie gelegen in Duitsland, Slowakije, Roemenië en Tsjechië. Op deze gronden kan er circa 192.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat deze grondstukken aangekocht zullen worden tijdens het lopende jaar 2017, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

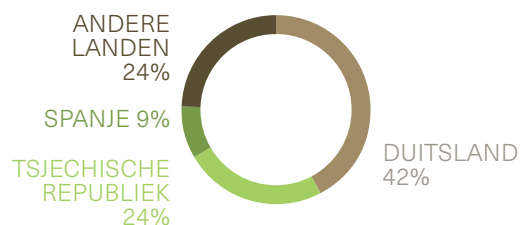
De huidige grondbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten (637.218 m²), nog bijkomend 890.000 m² te ontwikkelen waarvan 314.000 m² in Duitsland, 258.000 m² in Tsjechië, 268.000 in Spanje en 50.000 m² in de andere landen.

ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL GESECURISEERDE LANDBANK (in m²)

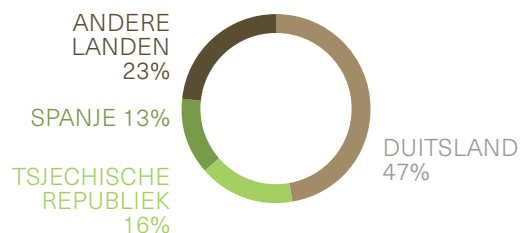


Het huidig ontwikkelingspotentieel van de eigen vastgoedportefeuille per 31 december 2016 is als volgt:

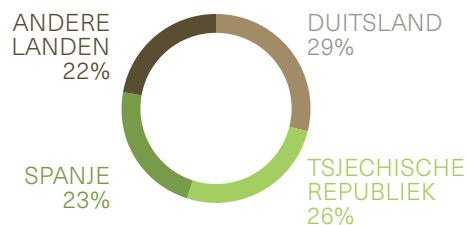
TOTAAL LANDOPPERVLAKTE (in m²)



TOTAAL OPGELEVERD EN/OF IN AANBOUW 31 December 2016 (in m²)

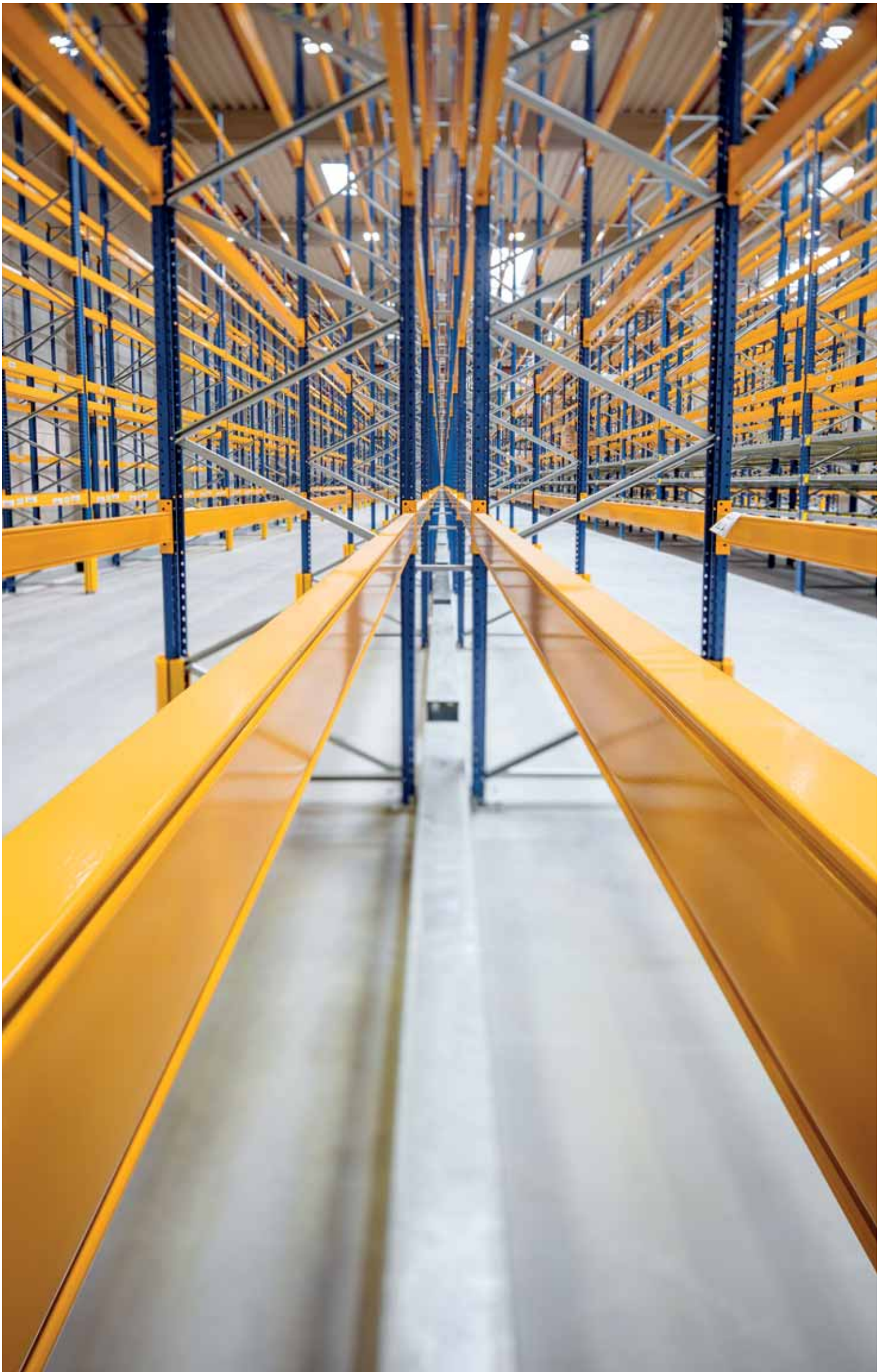


RESTEREND ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL 31 December 2016 (in m²)



BRON: Bedrijfsinformatie.

TOELICHTING: Bovenvermelde cijfers hebben betrekking op de huidige grondbank. Het ontwikkelingspotentieel op deze grondbank is gebaseerd op gelijkaardige of bestaande logistieke gebouwen.



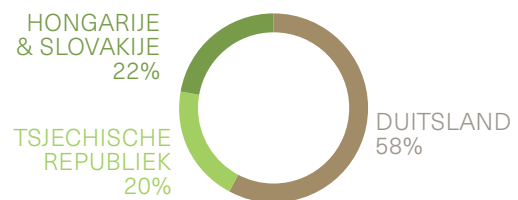
VGP European Logistics vastgoedportefeuille

Per einde 2016 werden er door VGP 6 gebouwen ontwikkeld voor rekening van de Joint Venture. In Duitsland: 3 gebouwen in VGP Park Hamburg en 1 gebouw in VGP Park Frankenthal. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Brno (Tsjechië) en 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slovakije). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds voor 81%¹ huurovereenkomsten werden afgesloten werden, vertegenwoordigen in totaal 159.981 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 8,6 miljoen.

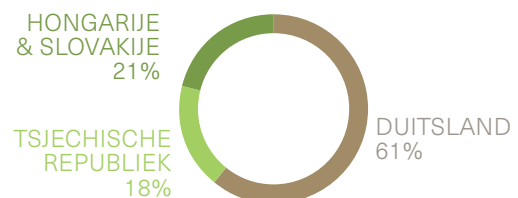
De Joint Venture heeft op dit ogenblik een grondbank in volle eigendom van 1.931.383 m². Deze grondbank heeft een ontwikkelingspotentieel van 848.163 m² verhuurbare oppervlakte waarvan er 753.435 m² of 89% reeds ontwikkeld zijn of op dit ogenblik ontwikkeld worden.

Het huidige ontwikkelingspotentieel van de Joint Venture vastgoedportefeuille per 31 december 2016 is als volgt:

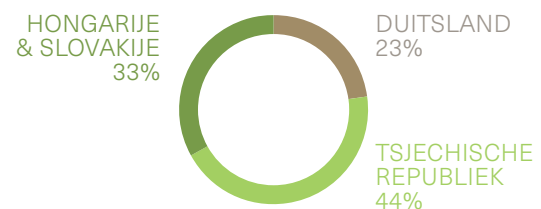
TOTAAL LANDOPPERVLAKTE (in m²)



TOTAAL OPGELEVERD EN/OF IN AANBOUW 31 December 2016 (in m²)



RESTEREND ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL 31 December 2016 (in m²)



BRON: Bedrijfsinformatie.

TOELICHTING: Bovenvermelde cijfers hebben betrekking op de huidige geseceuriseerde grondbank. Het ontwikkelingspotentieel op deze grondbank is gebaseerd op gelijkaardige of bestaande logistieke gebouwen.

ALGEMEEN MARKTOVERZICHT¹

Centraal-Europa, Duitsland en Spanje – Belangrijkste marktindicatoren

CENTRAAL-EUROPA, DUITSLAND EN SPANJE – BELANGRIJKSTE MARKTINDICATOREN

		TOP HUUR €/m ² /JAAR	HUUR VERANDERING J-O-J (%)	TOP RENDEMENT (%)	RENDEMENT VERANDERING J-O-J (%)
PRAAG	EUR	48	—	6,00	-50
BRATISLAVA	EUR	54	8	7,75	-25
BOEKAREST	EUR	48	—	9,00	—
BOEDAPEST	EUR	46	—	8,25	-50
WARSCHAU	EUR	43	—	6,50	-25
BERLIJN	EUR	56	—	5,10	-30
FRANKFURT	EUR	73	1,4	5,00	-25
MÜNCHEN	EUR	81	—	5,00	-25
BARCELONA	EUR	81	—	6,10	-65
MADRID	EUR	61	7	6,10	-65

BRON: Jones Lang LaSalle



¹ BRON: Jones Lang LaSalle

Investing in vastgoed gelegen in Centraal-Europa – marktoverzicht 2016

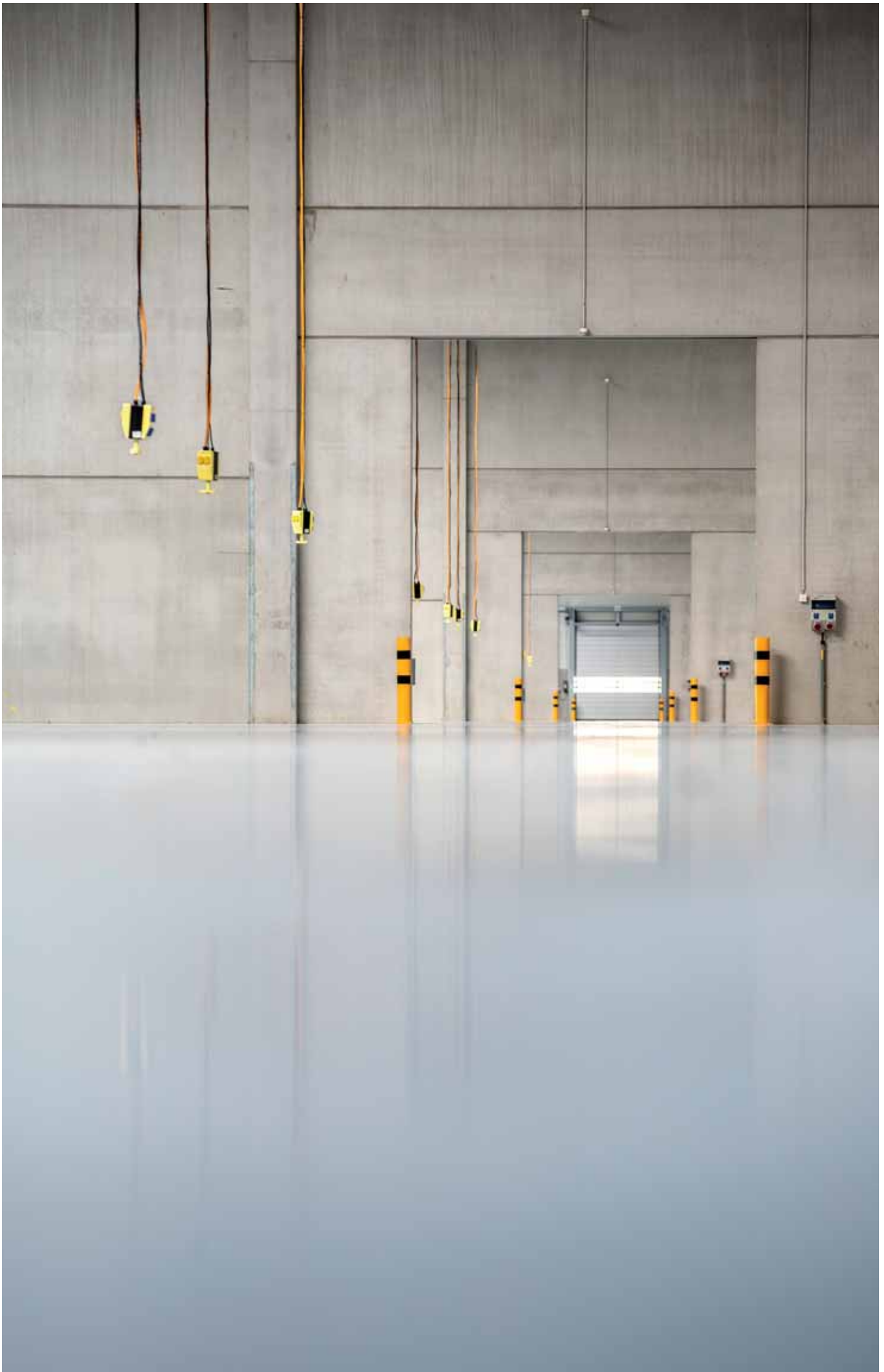
Met juist boven de € 12,56 miljard, was 2016 goed voor de hoogste regionale investering in Centraal-Europa's geschiedenis (een stijging van 42% jaar-op-jaar in vergelijking met 2015 (€8,82 miljard)). 2016 was ook een recordjaar op landniveau met de grootste investering ooit in de Tsjechische Republiek en Slowakije en de tweede grootste geregistreerde investering voor Polen, Hongarije en de SEE regio.

Verdeeld over het volledige jaar, bedroeg het aandeel van Polen in 2016 36%, gevolgd door de Tsjechische Republiek (29%), Hongarije (13%), Zuid-Oost-Europa (andere landen in Centraal Europa)(8%), Roemenië (7%) en Slowakije (7%). De tabel hieronder omvat Duitsland, waar het volume van het aantal commerciële transacties met € 52,9 miljard slechts 4% lager was dan 2015 en het derde beste resultaat was, na 2007 (€ 54 miljard) en 2015 (€ 55,1 miljard). De volumeverdeling voor 2016 is de volgende:

CENTRAAL-EUROPA, DUITSLAND EN SPANJE – BELANGRIJKSTE MARKTINDICATOREN

	2016 VOLUME (€ miljoenen)	2015 VOLUME (€ miljoenen)
POLEN	4.540	4.090
DE TSJECHISCHE REPUBLIEK	3.600	2.652
ROEMENIË	890	674
SLOWAKIJE	840	358
HONGARIJE	1.700	788
ANDERE LANDEN	994	260
TOTAAL CENTRAAL EUROPA	12.564	8.883
DUITSLAND	52.900	55.100
SPANJE	8.706	9.448
TOTAAL	74.170	73.431

BRON: Jones Lang LaSalle

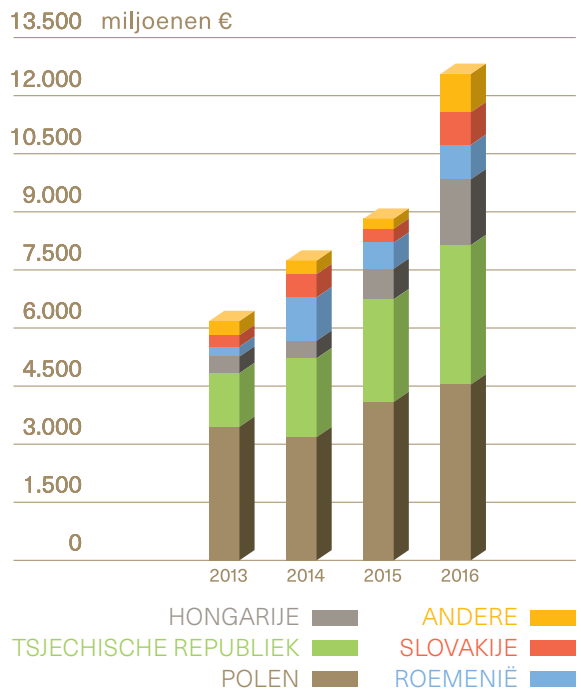


Centraal Europa — Volumes per land

De zoektocht van zowel internationale als binnenlandse investeerders naar investeringsmogelijkheden in de Centraal-Europese-regio leidde tot een verhoogde liquiditeit voor een breed scala aan projecten, voornamelijk deze van een grote omvang of deze die portefeuilles of platformen vertegenwoordigen.

Naargelang de aanbiedingen op de Europese kernmarkten steeds krapper worden, zal de Centraal-Europese-regio verder kapitaal aantrekken. Verdere compressie wordt verwacht, hoewel in een lager tempo dan dat we de voorbije maanden hebben gezien.

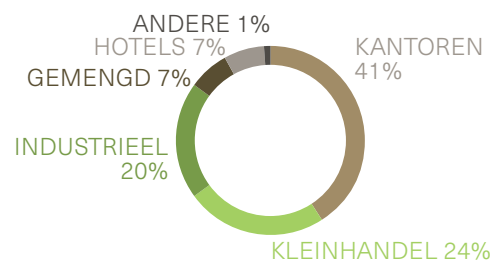
CENTRAAL EUROPA – VOLUMES PER LAND



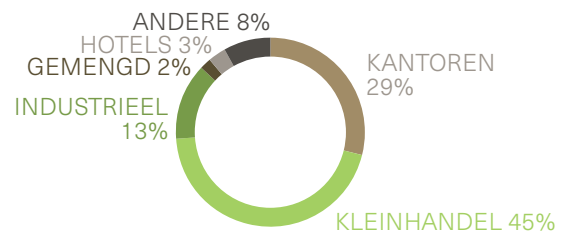
BRON: Jones Lang LaSalle, 2017

Centraal Europa — investeringsvolumes per sector

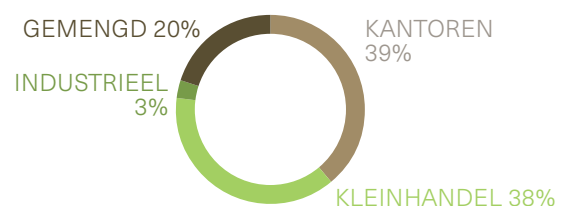
PER SECTOR 2014



PER SECTOR 2015



PER SECTOR 2016



BRON: Jones Lang LaSalle, 2017



Focus op Duitsland

Na zes jaar van opeenvolgende groei (2010-2015) en een record volume in 2015, leek het onwaarschijnlijk tot laat in december dat het transactievolume op de Duitse commerciële beleggingsmarkt de € 50 miljard zou bereiken. Echter, een ongewoon sterke eindspurt waarbij tal van grote individuele en portefeuille transacties betrokken waren, heeft ervoor gezorgd dat het jaar eindigde op een hoge noot.

Het transactie volume van € 52,9 miljard was slechts circa 4% lager dan 2015 en was het derde resultaat ooit, na 2007 (€ 54 miljard) en 2015 (€ 55,1 miljard). Of de toenemende onzekerheid de markt een laatste duw gaf en de ondertekening van een aantal transacties naar voren bracht blijft een kwestie van speculatie. Het is ook niet bewezen dat er een belangrijke verschuiving van kapitaalstromen was van het VK naar Duitsland als gevolg van de dreigende Brexit.

De historisch lage rentes zijn nog steeds de drijvende kracht achter de enorme investeringsvraag van alle institutionele beleggers. Het wordt echter steeds moeilijker om adequate producten te vinden om aan deze behoefte te voldoen. Dit geldt voornamelijk voor alle activaklassen gebruikt voor commerciële doeleinden. Het feit dat het transactievolume verleden jaar lager was ten opzichte van het jaar ervoor is uitsluitend te wijten aan een tekort van het aanbod.

Vooruitkijkend naar 2017, zal dit jaar beïnvloed worden, in bijna ongekende mate, door de politieke agenda. Een aantal verkiezingen zijn gepland die potentieel het politieke landschap doorheen kunnen schudden in landen als Frankrijk, Nederland of zelfs Duitsland. Tegen deze achtergrond is het koffiedik kijken wat de gevolgen hiervan zullen zijn op de toekomstige economische ontwikkeling van de VS en de Europese markten in het bijzonder, en hoe de centrale banken hierop uiteindelijk zullen reageren.

Het tijdperk van de nul rente lijkt op zijn minst voorbij te zijn. Als de inflatie stijgt en de obligatierendementen verhogen zullen beleggers opnieuw hun aandacht naar andere financiële producten op de markt verleggen, met name staatsobligaties. Hierdoor zal de kapitaaldruk op vastgoed enigszins verlichten. Duitsland behoudt zijn label als een 'veilige haven', en biedt nog steeds goede investeringsmogelijkheden in het licht van de relatief sterke economische en vastgoedmarkt data. In dit opzicht is het zeker mogelijk dat het transactievolume weer tussen de € 45 en € 50 miljard kan bereiken in 2017.

Focus op de Tsjechische Republiek

Tijdens de tweede helft van 2016 werden transacties afgesloten ten belope van € 2,60 miljard, wat het cijfer over het volledige jaar op € 3,6 miljard brengt: dit is 36% hoger in vergelijking met het cijfer van 2015 en het hoogste volume ooit. Dit volume is ca 26% hoger dan het vorig recordjaar 2007.

36 transacties in de tweede jaarhelft zorgden voor een gemiddelde transactieomvang van meer dan € 73 miljoen, waarbij de traditionele sectoractiviteit gefocust was op kantoren (18) en kleinhandel (11). Vanuit een transactieomvang perspectief blijft de verkoop van de P3 vastgoedportefeuille door TPG Real Estate en haar partner Ivanhoé Cambridge aan GIC Real Estate de belangrijkste. Het in Singapore gevestigde fonds voltooide zijn aankoop in Q4 2016 voor € 760 miljoen. Andere belangrijke transacties in 2016 waren The Park -verworven door Deka voor € 360 miljoen van Starwood Capital Group en Florentinum gekocht door CEFC voor meer dan € 280 miljoen van Penta Investments. Deze laatste was de eerste grote kantoor aankoop door een Chinese investeerder in de Tsjechische Republiek.

Voor 2017 verwachten we een robuust transactioneel volume ondersteund door een sterk eerste kwartaal van het jaar. Er is een belangrijke pijplijn van transacties over verschillende sectoren heen, en vooral in kleinhandel, die nog geïnitieerd werd in 2016. Daarnaast geeft het aanhoudend positieve financiële klimaat ons vertrouwen dat we solide transactionele activiteiten zullen zien hoewel dit kan worden beperkt door een tekort aan product voor investeerders.



Focus op de Roemenië

Het investeringsvolume voor vastgoed in Roemenië voor 2016 wordt geschat op € 890 miljoen, een volume dat bijna 35% hoger ligt dan in 2015 (€ 663 miljoen). Het aantal transacties was iets kleiner, wat betekent dat de gemiddelde transactiewaarde toenam.

Boekarest was goed voor 70% van het totale investeringsvolume, wat minder was dan in 2015, waaruit een verbeterde liquiditeit in de secundaire steden blijkt. Marktvolumes werden gedomineerd door kantoor transacties (45%), terwijl de kleinhandel en logistiek elk goed waren voor circa 26%.

De grootste transactie die in 2016 geregistreerd werd was de overname van 26,88% van de aandelen van Globalworth door de Zuid-Afrikaanse groep Growth voor ongeveer € 186 miljoen. Globalworth is de grootste eigenaar van kantoorruimte in Roemenië.

In logistiek was de grootste deal de overname van P3 Logistic Parks door GIC, de Singaporese sovereign wealth fund via de pan-Europese acquisitie van P3.

2016 zag de komst van een aantal nieuwe namen op de Roemeense vastgoedmarkt, hetzij via de aankoop van regionale platforms, of aankoop van individuele activa. Onder hen Logicor (Europese industriële divisie Blackstone's), GIC, PPF en Growthpoint.

Market fundamentals blijven robuust. De macro-economische vooruitzichten voor Roemenië zijn positief. Het land was de best presterende economie van de Europese Unie in 2016 (met een groei van het BBP op 4,8% geschat) en zal naar verwachting deze positie vast houden in 2017 ondanks een verwachte lichte daling.

De vraag naar verhuurde ruimtes staat op een recordhoogte in alle marktsegmenten. Beschikbaarheid van kwaliteitsproduct verhoogt en er is een aanzienlijk verschil in rendementen tussen Roemenië en Polen en/of Tsjechië.

Toprendementen voor kantoren staan aan 7,5%, top rendementen voor winkelpanden op 7,25% en voor de industriële en logistieke sector staan de toprendementen aan 9,00%. De rendementen voor kantoren en logistieke ruimten zijn op hetzelfde niveau als 12 maanden geleden, terwijl de rendementen voor winkelvastgoed met 25 basispunten comprimeerde tijdens het jaar. Er is echter een neerwaartse druk op de rendementen en in 2017 is een aanzienlijke compressie in logistiek en een geringe compressie in kantoren en winkelpanden waarschijnlijk.





Focus op de Spanje

Het veelbelovend herstel in de Spaanse vastgoedmarkt is gekomen in fasen, te beginnen in 2013 met de opportunistische investeerders als Goldman Sachs en Blackstone, die inzetten op risicovolle activa op zoek naar grote rendementen. Het jaar nadien, de SOCIMIs, onder leiding van Lar España, die naar de Spaanse beurs trokken om middelen op te halen om te investeren in 'Value Add' fondsen en winkelcentra.

Quantitative Easing in combinatie met lage obligatierendementen en een volatiele aandelenmarkt blijven kapitaalstromen stuwen naar de commerciële vastgoedsector, aangezien beleggers wanhopig op zoek zijn naar een redelijk rendement.

Een gebrek aan beschikbaar kwaliteitsproduct heeft de investeringen in Spaans vastgoed een beetje afgekoeld met een verwachte totale investering voor het jaar van € 8,7 miljard, lager dan het record van € 9,4 miljard van verleden jaar, maar veel hoger dan het vorige record van € 6,7 miljard in 2008 en € 7,3 miljard in 2007. Voor het lopende jaar, hebben alle sectoren een lichte daling van de investeringen vastgesteld, met uitzondering van de logistiek, waar het volume reeds hoger ligt dan het totaal van € 434 miljoen van verleden jaar (+89%).

Tot nu toe dit jaar bedragen de investeringen in commercieel vastgoed € 8,7 miljard. Op het gebied van vastgoedsectoren hebben kleinhandel en kantoren een dominante rol gespeeld met investering ter waarde van € 2,97 miljard en € 2,77 miljard respectievelijk. In vergelijking met vorig jaar, zijn beide volumes minder gedaald dan verwacht; -3% voor de kleinhandel en -13% voor de kantorenmarkt. Met € 2,155 miljard komt de hotelsector op de derde plaats, goed voor 24%. Met € 819 miljoen is de logistieke sector goed voor het kleinste deel van het totale investeringsvolume. Deze sector is dit jaar nochtans de best presterende sector met een volume van € 434 miljoen, wat een groei van 89% jaar-op-jaar betekent.

Ondanks de aanzienlijke compressie van de toprendementen blijft de 'spread' met de Spaanse overheidsobligaties op een gezond niveau, boven de 115 bps. In de logistieke sector, staan de rendementen nu op 6,10% en voor kantoren op 3,75% in Madrid en 4,00% in Barcelona.

In 2016 bleef het investeringsprofiel verscheiden, met geen significante veranderingen ten opzichte van 2015. Net als vorig jaar staan een groot aantal particuliere investeerders uit Azië en het Midden-Oosten te popelen om hun beleggingen te diversifiëren als gevolg van schommelingen in olieprijsen en tragere groei in sommige landen. Terwijl de buitenlandse investeerders de hoofdrolspelers zijn in termen van investeringsactiviteit, blijven de nationale spelers, met een historisch aandeel van 40%, ook een belangrijke rol spelen.

DUITSE MARKT

De markt voor magazijnen en logistieke ruimtes bereikt een nieuw record

Een nieuw record in de opname van magazijnen en logistieke ruimtes werd bereikt. In totaal bereikte de opname van verhuurbare magazijnen en logistieke ruimtes (door huurders en eigenaar-bewoners) ongeveer 6,7 miljoen m². Dit is 8% meer dan het record dat vorig jaar werd behaald en betekent een stijging van 22% en 46% in vergelijking met de gemiddelden van de laatste 5 en 10 jaar. Veel indicatoren voor 2017 zijn positief: naast de economische prognoses van 1,4% BBP-groei, omvatten ze, de niet aflatende vraag naar ruimtes van bedrijven, hun bereidheid om te investeren en, tot op zekere hoogte, de verdere herstructurering van de industriële locaties. Het is mogelijk dat de lat van 6 miljoen m² opnieuw in 2017 zal worden overschreden, voor het derde jaar op rij.

Bovengemiddelde opname door de „Big 5“

Het opnamevolume van ruimtes in de „Big 5“ agglomeraties (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München) kende het tweede beste resultaat sinds 2011 met een opname van 2,1 miljoen m² (2,25 miljoen m² in 2011). Dit was 2% meer op jaarbasis en een stijging van 9% en 24% in vergelijking met de gemiddelden van de laatste 5 en 10 jaar. De regio's München en Frankfurt vertoonden de sterkste jaargroei met respectievelijk 36% en 21%. Frankfurt registreerde zelf haar beste resultaat met een opname van 570.000 m². Ook de Hamburgse regio zag een positieve evolutie met een groei van 11% waardoor het de leidersplaats innam in de „Big 5“ met een totale opname van 665.000 m². In vergelijking met dezelfde periode in 2015, kenden de marktprestaties in Berlijn en Düsseldorf een terugval met -8% en -47% respectievelijk. In Düsseldorf was dit te wijten aan het ongebruikelijk hoge opnamevolume van verleden jaar.

Het volume van de ruimtes opgenomen door de kleinhandel nam aanzienlijk toe op jaarbasis, waardoor hun marktaandeel steeg van 31% naar 41%. Zij waren ook verantwoordelijk voor de vijf grootste transacties van het jaar in de „Big 5“: met een belangrijke bijdrage van de Nederlandse retailer Action die meer dan 82.000 m² ruimte huurde in het eerste kwartaal in een ontwikkelingsproject voor haar nieuwe logistieke centrum Biblis; en een verhuur door Amazon van circa 65.000 m² in Winsen aan de zuidelijke rand van Hamburg in het vierde kwartaal, ook in een ontwikkelingsproject. Rond 31% van de ruimtes werd opgenomen door ondernemingen in de distributie- of logistieke sector een vergelijkbaar volume als in 2015. Fabrikanten volgden met 17%, een daling in opname met 133.000 m² in vergelijking met het vorige jaar.

In Berlijn stijgen tophuren tot € 5 voor het eerst sinds 2002

Tophuren voor logistieke gebouwen van minstens 5.000 m² bleven in de meeste regio's stabiel. De enige uitzondering was de regio Berlijn, waar de tophuren stegen van € 4,70 naar € 5,00/m²/maand. Desalniettemin was de huurprijs nog steeds lager dan in de andere vier regio's. Met € 6,75/m²/maand werden de hoogste tophuren betaald in München. Dit wordt gevolgd door de regio's Frankfurt (€ 6,00/m²/maand), Hamburg (€ 5,60/m²/maand) en Düsseldorf (€ 5,40/m²/maand).

Nieuw recordresultaat buiten de „Big 5“

In 2016 bereikte de opname van verhuurbare logistieke ruimtes buiten de „Big 5“ agglomeraties* voor de eerste keer meer dan 4,57 miljoen m². Dit was 11% hoger dan het vorige jaar en 33% en 64% boven de gemiddelden van de laatste 5 en 10 jaar. 57% van het opnamevolume werd gegenereerd door verhuur, 9% hoger dan 12 maand geleden. Opname door eigenaars-bewoners steeg met 14%. Vooral het vermelden waard is het Ruhrgebied, een logistiek gebied waar het opnamevolume voor de eerste keer uitkwam boven de 1 miljoen m². Vanwege een goed aanbod van zeer toegankelijk land is het Ruhrgebied erg in trek als locatie, vooral bij land-intensieve bedrijven. Verschillende grote contracten werden hier geregistreerd, met name: de verhuur door de Metro Group (ongeveer 225.000 m² in twee alleenstaande gebouwen in Marl) en grote opnames van Amazon in Werne en Opel (eigenaar-bewoner) in Bochum afgesloten tijdens de eerste helft van het jaar. Amazon tekende de grootste transactie in het vierde kwartaal met de opname van 45.000 m² in Dortmund. Als gevolg van de vier bovengenoemde transacties en nog eens negen contracten getekend voor lokalen van meer dan 25.000 m², werd bijna 90% van het opnamevolume gesecuriseerd door nieuwe gebouwen of projectontwikkelingen.

* Toelichting: omvat enkel ruimtes groter dan 5.000 m² in deze regio's (BRON: Jones Lang LaSalle)

OPNAME VAN LOGISTIEKE PANDEN IN DUITSLAND: VERHUUR/EIGENAARS-BEWONERS

	2011 (m ²)	2012 (m ²)	2013 (m ²)	2014 (m ²)	2015 (m ²)	2016 (m ²)
BUITEN DE „BIG 5“-AGGLOMERATIES:						
— VERHUUR	2.032.000	1.637.300	1.539.062	1.759.872	2.406.425	2.606.553 ¹
— EIGENAAR-BEWONERS	1.585.900	1.299.600	1.772.338	1.906.528	1.715.875	1.966.347 ¹
— TOTAAL	3.617.900	2.936.900	3.311.400	3.666.400	4.122.300	4.572.900
„BIG 5“-AGGLOMERATIES:						
— VERHUUR	1.781.900	1.365.500	1.206.200	1.406.000	1.545.000	1.724.700
— EIGENAAR-BEWONERS	464.300	418.900	499.900	484.300	512.900	380.000
— TOTAAL	2.246.200	1.784.400	1.706.100	1.890.300	2.057.900	2.104.700
VERHUUR	3.813.900	3.002.800	2.745.262	3.165.872	3.951.425	4.331.253
EIGENAAR-BEWONERS	2.050.200	1.718.500	2.272.238	2.390.828	2.228.775	2.346.347
TOTAAL	5.864.100	4.721.300	5.017.500	5.556.700	6.180.200	6.677.600

BRON: Jones Lang LaSalle

¹ zoals berekend door de vennootschap op basis van gegevens van Jones Lang LaSalle

OPNAME VAN LOGISTIEKE PANDEN IN DUITSLAND

	2011 (m ²)	2012 (m ²)	2013 (m ²)	2014 (m ²)	2015 (m ²)	2016 (m ²)
REGIO						
— BERLIJN	412.000	333.600	333.000	327.400	456.100	418.300
— DÜSSELDORF	205.800	145.100	295.200	283.200	328.900	175.900
— FRANKFURT (INCL. WIESBADEN/MAINZ)	540.000	455.600	415.000	559.000	470.500	570.300
— HAMBURG	740.000	575.400	450.000	450.000	600.000	665.000
— MÜNCHEN	348.400	274.700	212.900	270.700	202.400	275.200
TOTAAL „BIG 5“-AGGLOMERATIES	2.246.200	1.784.400	1.706.100	1.890.300	2.057.900	2.104.700
BUITEN „BIG 5“-AGGLOMERATIES	3.617.900	2.936.900	3.311.400	3.666.400	4.122.300	4.572.900
TOTAAL	5.864.100	4.721.300	5.017.500	5.556.700	6.180.200	6.677.600

BRON: Jones Lang LaSalle

SPAANSE EXPANSIE

Spanje — Markt voor magazijnen

Trends in de logistieke sector – de impact van nieuwe technologieën

Nieuwe ontwikkelingen in technologie en de groeiende connectiviteit stimuleren e-commerce en revolutioneren de logistieke sector op een manier die we verwachtten zich verder te intensiveren in de toekomst. Recente cijfers vrijgegeven door de Spaanse mededingingsautoriteit, de CNMC, bewijzen de sterke groei van e-commerce, en zijn enorm potentieel voor de toekomst. De omzet gegenereerd door E-commerce bedroeg € 5,35 miljard in het derde kwartaal van 2016, een stijging van 20,3% op jaarbasis.

Technologische ontwikkelingen en e-commerce zijn de drijvende kracht van een belangrijke verschuiving in de retail sector van een multichannel naar een omnichannel model. Een multichannel model omvat verschillende kanalen (winkel, online, mobiel) die allemaal onafhankelijk van elkaar worden beheerd. De omnichannel aanpak, aan de andere kant, is gebaseerd op een geïntegreerd beheer van de verschillende kanalen om klanten een naadloze shopping ervaring aan te bieden, ongeacht hoe ze ervoor kiezen om hun aankopen te doen. De sleutel tot de omnichannel aanpak is het integreren van processen, IT-systemen en infrastructuur, waaronder vastgoed, zodat retailers aan de behoeften van hun klanten kunnen voldoen op de plaats die de consument verkiest.

Een omnichannel model maakt het mogelijk voor retailers om orders, zowel in winkels als in magazijnen te beheren, waardoor er een vervaging optreedt tussen deze twee. Toonaangevende rol in de omnichannel aanpak is Inditex, die voorraadintelligentie heeft geïntegreerd in haar logistieke proces door middel van RFID-technologie waardoor real-time opvolging en zichtbaarheid van haar voorraad mogelijk wordt. Evenals de integratie van e-commerce in de winkels, zijn de Inditex online verkopen gestegen met 39,1% en deze zijn nu goed voor 5,5% van de totale inkomsten van de Groep.

Het grootschalige retail segment is aan het veranderen als gevolg van zowel e-commerce als het duidelijk engagement voor verse producten. Eten is momenteel goed voor minder dan 1% van de e-commerce, maar bedrijven richten steeds meer inspanningen op dit verkoopkanaal, wat betekent dat ze nood hebben aan meer dynamische logistieke structuren. Día, Mercadona, Lidl, Carrefour en El Corte Inglés hebben allen nieuwe logistieke centra geopend of zijn van plan dit te doen in de nabije toekomst. De laatste opening was het El Corte Ingles gebouw in Tarragona. Día heeft een nieuw logistiek platform geopend in Aragón, naast haar overige 24 centra in Spanje. Mercadona plant een 150.000 m² logistiek platform te openen in Vitoria, op het Alava's Jundiz industrieterrein. Dit distributie centrum zal alle winkels van Mercadona beleveren in het noorden van Spanje. Lidl investeerde € 70 miljoen in een magazijn in Alcalá de Henares om zijn winkelcentra op het vasteland van Spanje te beleveren, en heeft ook de aankoop van landpercelen in Valencia aangekondigd voor een nieuw logistiek centrum. De logistieke ruimte voor rekening van grote retailers in Spanje, met inbegrip van Auchan en Eroski, staat op meer dan 2.000.000 m²



Madrid

De logistieke opname kwam uit op 470.000 m² in 2016, een stijging van 23% in vergelijking met het totaal van 2015. Het vierde kwartaal was het meest actieve van het jaar, met een totaal opnamevolume van ongeveer 255.000 m². Op het vlak van logistieke opname was 2016 een zeer actief jaar waar de niveaus van 2010 werden bereikt. In de loop van het jaar vonden zeven transacties plaats met een opnamevolume van meer dan 20.000 m².

66% van het totale opnamevolume kwam voor rekening van logistieke bedrijven, terwijl de e-commerce spelers 12% van de logistieke opnames in Madrid vertegenwoordigden. Transacties in de eerste ring waren goed voor 44%, met inbegrip van Amazon's 57.000 m² gebouw in San Fernando de Henares. Andere belangrijke transacties waren o.a. 57.800 m² opname door Michelin in Illescas en de huur van een 48.500 m² magazijn door Luis Simoes in Cabanillas del Campo.

De leegstand is bijna met de helft gedaald, van 6,10% in 2015 tot 3,41% in 2016. De leegstand in de tweede ring bevindt zich op een laagterecord van 2,63%. In de derde ring, is de leegstand 3,91%. Wij verwachten dat deze neerwaartse trend zich verder zal voortzetten, gezien het gebrek aan beschikbaar aanbod en robuuste opname niveaus. Er is op dit ogenblik ongeveer 287.000 m² in aanbouw die verwacht worden opgeleverd te worden in 2017.

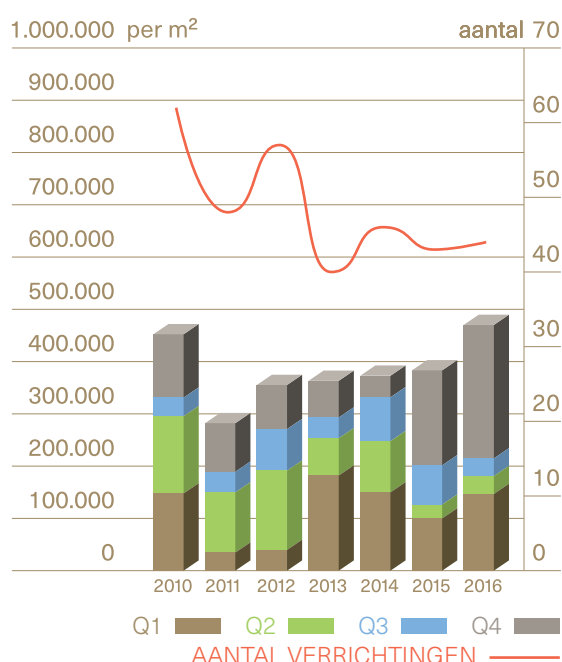
19% van deze toekomstige verhuurbare oppervlakte zijn reeds verhuurd en de overblijvende 81% zijn speculatieve ontwikkelingen. Er zijn ook een aantal logistieke projecten die zich op dit moment in het finale vergunningsproces bevinden en die verwacht worden op de markt te komen vanaf 2018.

Top industriële huurniveaus in Madrid staan op € 5,00/m²/maand. In de tweede en derde ring staan de huurniveaus momenteel op € 3,25 en € 2,60/m²/maand, respectievelijk. Top logistieke huurniveaus zijn stabiel op € 5/m²/maand en de tweede ring huurprijzen staan aan € 4,50/m²/maand. We verwachten dat de huurniveaus in het algemeen zullen stijgen met 3% tegen het einde van 2017.

MADRID	HUUR € /m ² /MAAND	
	MIN.	MAX.
1ST RING	4,25	5,00
2ND RING	3,10	4,50
3RD RING	2,00	3,25

MAGAZIJNEN > 20,000 m²: € 4.70/m²/month

LOGISTIEKE OPNAME IN MADRID



BRON: Jones Lang LaSalle

Barcelona

Het vierde kwartaal was de meest actieve van het jaar in Barcelona, met een opname van ongeveer 240.077 m². Opname van logistiek vastgoed kwam uit op een recordhoogte van 659.000 m² in 2016, een stijging van 17% in vergelijking met 2015. Het is belangrijk op te merken dat deze stijging hoofdzakelijk te wijten was aan de transactie van Amazon's in El Prat voor 200.000 m². De activiteiten van Amazon op de Catalaanse markt heeft ertoe geleid dat 43% van het logistieke opnamevolume geconcentreerd is bij e-commerce spelers. Per ring was de opname: in de eerste ring 45%, in tweede ring 34% en in de derde ring 20%.

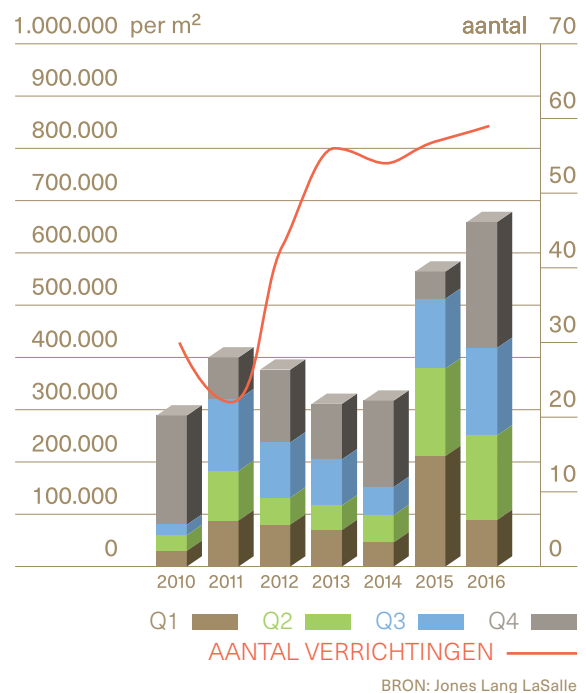
De top logistieke transacties van het jaar waren inclusief het nieuwe 200.000 m² distributiecentrum van Amazon's in El Prat. De hoofdreden voor Amazon om dit distributiecentrum te lokaliseren in Barcelona waren de nabijheid van „belangrijke sites in Zuid-Europa”, zoals de luchthaven El Prat en de haven van Barcelona, evenals de toegang tot uitstekende beroepsbevolking. Kuehne & Nagel huurde een 42.000 m² logistiek magazijn in Constantí om diensten te leveren aan Amazon.

We verwachten een stijging van sleutel-op-de-deur projecten volgend jaar en wel om twee redenen: een gebrek aan bestaande kwaliteitsmagazijnen en een voortdurende actieve vraag. De gemiddelde logistieke leegstand in Catalonië bleef nagenoeg onveranderd op 4,24% op jaarbasis. De leegstand in de eerste ring is aanzienlijk gedaald tot 2,96%, het laagste cijfer ooit, als gevolg van stijgende opname en het beperkt aanbod. Leegstand staat op 4,28% in de tweede ring en 5,13% in de derde ring. Er zijn reeds huurders voor 78% van de toekomstige op te leveren gebouwen in aanbouw in Barcelona. Een totaal van 398.897 m² is momenteel in aanbouw in Barcelona, waarvan 59% voor eigenaar-bewoners projecten.

Industriële huurprijzen blijven stabiel in alle regio's. Tophuurprijzen in Barcelona zijn € 5,25/m²/maand, in tweede ring € 4,25/m²/maand en in de derde ring € 2,50/m²/maand. De aankooprijzen voor industriële gebouwen blijven stabiel in alle ringen. Voor wat industrieel en logistiek ontwikkelingsland betreft is het aanbod bijzonder schaars op de Barceloneese markt, vooral wat betreft gronden met een sterke transport connectie in strategische logistieke gebieden. Er vonden weinig transacties plaats, en een aantal van deze transacties waren voor gronden die nog niet vergund zijn. Als gevolg daarvan bleven de grondprijzen stabiel tussen de € 150 en € 250/m².

Logistieke huurprijzen blijven ook stabiel in alle regio's. Tophuurprijzen in Barcelona zijn € 6,75/m²/maand, in tweede ring € 5,25/m²/maand en in de derde ring € 3,50/m²/maand. We verwachten dat de huurniveaus in het algemeen zullen stijgen met 4% tegen het einde van 2017.

LOGISTIEKE OPNAME IN BARCELONA



BRON: Jones Lang LaSalle

BARCELONA	HUUR €/m ² /MAAND	
	MIN.	MAX.
1ST RING	5,50	3,75
2ND RING	4,00	5,25
3RD RING	2,50	3,50

Expansie van VGP in Spanje

Barcelona

2016 zag ook een vliegende start in Spanje met de verwerving van het logistieke gebouw en de industriële landpercelen gelegen in het Mango Logistics Park te Lliçà d'Amunt (Barcelona). De transactie bestond uit een sale en lease back transactie waarbij VGP een state-of-the-art gloednieuw magazijn verwierf van de modegroep Mango. Het gebouw biedt 185.000 m² bruikbare ruimte (uitbreidbaar tot circa 260.000 dat werd terug verhuurd aan Mango onder een langlopende huurovereenkomst. Daarnaast verwerft VGP ongeveer 150.000 m² bijkomende ontwikkelingsgronden waarop VGP in de toekomst ongeveer 100.000 m² nieuwe verhuurbare oppervlakte voor andere potentiële huurders zal kunnen ontwikkelen.

Het Mango logistiek centrum is voorzien van de nieuwste technologie in logistieke robotica dat 75.000 kledingstukken per uur kan behandelen en laat de Mango Groep toe haar logistieke processen te stroomlijnen. Dit centrum zal het gehele wereldwijde Mango-netwerk, bestaande uit meer dan 2.200 verkooppunten in 110 landen, belevaren.

Madrid

VGP verwierf ook een groot landperceel in San Fernando de Henares, gelegen nabij de internationale luchthaven van Madrid-Barajas (Spanje).

De transactie bestaat uit de aankoop van 223.000 m² nieuwe ontwikkelingsgronden waarop VGP ongeveer 140.000 m² nieuwe verhuurbare oppervlakte kan ontwikkelen voor toekomstige huurders.

De eerste ontwikkelingen in Barcelona en Madrid zullen tijdens het eerste halfjaar van 2017 opgestart worden.

DE EERSTE
ONTWIKKELINGEN
IN BARCELONA EN
MADRID ZULLEN

**TIJDENS
HET EERSTE
HALFJAAR VAN
2017**

OPGESTART
WORDEN.



VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR



VERKLARING VAN DEUGDELIJK BESTUUR

In overeenstemming met de oorspronkelijke Belgische Corporate Governance Code gepubliceerd in 2004, heeft de Raad Van Bestuur op 17 januari 2008 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 Corporate Governance Code 2009 aangenomen als referentie code voor VGP en heeft het haar VGP Corporate Governance Charter herzien.

Op 8 december 2016 heeft de Raad Van Bestuur het VGP Corporate Governance Charter verder herzien. VGP leeft in beginsel de Belgische Corporate Governance Code na en legt in het VGP Corporate Governance Charter en in haar Verklaring van Deugdelijk Bestuur uit waarom het van bepaalde bepalingen van de Code afwijkt.

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

Het VGP Corporate Governance Charter is beschikbaar op www.vgpparks.eu.

Raad van Bestuur

De Raad Van Bestuur bestaat uit vijf leden die worden aangeduid door de Algemene Vergadering. 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 andere leden zijn niet-uitvoerende Bestuurders.

Drie Bestuurders zijn onafhankelijk: Dhr. Marek Šebesták (voor het eerst benoemd in 2007), Dhr. Alexander Saverys (voor het eerst benoemd in 2007) en Rijo Advies BVBA vertegenwoordigd door Jos Thys (voor het eerst benoemd in 2007).

De biografieën van elk van de huidige bestuurders (zie pag. 72/73) geven informatie over hun zakelijke, financiële en internationale ervaring. Dit geeft de bestuurders een aantal vaardigheden, kennis en de nodige ervaring om VGP te beheren.

Voor een gedetailleerde omschrijving van de werking en verantwoordelijkheden van de Raad Van Bestuur verwijzen wij naar het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat gepubliceerd is op de website van de vennootschap.

De Raad Van Bestuur heeft geen secretaris van de vennootschap („company secretary“) benoemd en is dat ook niet van plan. Door dit te doen, wijkt de vennootschap af van aanbeveling 2.9 van de Corporate Governance Code. Door de geringe omvang van de vennootschap en haar Raad Van Bestuur is een dergelijke benoeming niet nodig.

De Raad Van Bestuur is zich bewust van het belang van diversiteit in de samenstelling van de Raad Van Bestuur in het algemeen en van de genderdiversiteit in het bijzonder. Momenteel stelt de raad een eerste profiel op voor kandidaten, gelet op de specifieke activiteiten van VGP en de landen waarin zij actief is, met het doel om het Remuneratiecomité de opdracht te geven om kandidaten die aan dit profiel beantwoorden voor te stellen aan de Raad Van Bestuur. Zo beoogt de vennootschap tegen 2019 de toekomstige Belgische wettelijke vereisten te bereiken.

In 2016 is de Raad Van Bestuur 6 keer bijeengekomen. Drie bijeenkomsten gebeurden per conferentiegesprek.

De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- goedkeuring van de jaarrekening van 2015 en de halfjaarlijkse rekeningen van 2016;
- goedkeuring van de budgetten;
- bespreking en goedkeuring om een joint venture (VGP European Logistics) met Allianz Real Estate op te richten;
- bespreking en goedkeuring van de verkoop van de initiële portefeuille aan VGP European Logistics en de daaropvolgende aankoopprondes;
- bespreking en beraadslaging van de vastgoedportefeuille (d.w.z. investeringen, huurderskwesties, enz.);
- bespreking, beraadslaging en goedkeuring van de investeringen en uitbreiding van de grondbank en uitbreiding op de Spaanse markt;
- goedkeuring m.b.t. de uitgifte van een nieuwe obligatielening
- goedkeuring van het voorstel van het Auditcomité m.b.t. de herbenoeming van Deloitte als Commissaris en Groep's auditor.

NAAM	JAAR BENOEMING	VOLGENDE HERBENOEMING	BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
UITVOEREND BESTUURDER EN CHIEF EXECUTIVE OFFICER			
JAN VAN GEET s.r.o. vertegenwoordigd door JAN VAN GEET	2013	2017	6
NIET-UITVOEREND BESTUURDER			
VM INVEST NV vertegenwoordigd door BART VAN MALDEREN	2013	2017	6
ONAFHANKELIJKE, NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS			
MAREK ŠEBEŠŤÁK	2015	2019	5
ALEXANDER SAVERYS	2015	2019	5
RIJO ADVIES BVBA vertegenwoordigd door JOS THYS	2015	2019	6

Onmiddellijk na de Algemene Vergadering van 12 mei 2017 zullen de mandaten van de uitvoerende bestuurder (Jan Van Geet s.r.o.) en van de niet-uitvoerende bestuurder (VM Invest NV) vervallen. Het voorstel tot herbenoeming van beide bestuurders zal worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 12 mei 2017.

Comités van de Raad van Bestuur

De Raad Van Bestuur heeft eveneens twee adviserende comités opgericht: een Auditcomité en een Remuneratiecomité.

Auditcomité

Het Auditcomité is samengesteld uit drie leden die allen niet-uitvoerende Bestuurders zijn. Twee leden, Dhr. Jos Thys en Dhr. Marek Šebesták, zijn onafhankelijk. De leden van het comité beschikken over een grondige kennis van financieel beheer.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de werking en verantwoordelijkheden van het Auditcomité verwijzen wij naar het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat gepubliceerd is op de website 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 ook bijgewoond door de CEO en de CFO. Gezien de beperkte omvang van de Groep werd er op dit ogenblik nog geen interne audit-functie gecreëerd.

NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT	AANTAL BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
JOS THYS (Chairman)	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019	4
BART VAN MALDEREN	2013	NIET-UITVOEREND	—	2017	4
MAREK ŠEBESTÁK	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019	3

In 2016 kwam het Auditcomité vier keer bijeen. De Voorzitter van het Auditcomité bracht verslag uit over de resultaten van elke vergadering aan de Raad Van Bestuur.

De belangrijkste agendapunten waren:

- bespreking van de jaarrekening van 2015, de halfjaarresultaten van 2016 en business update;
- analyse van de aanbevelingen van de commissaris;
- de financieringsstructuur van de Groep;
- de schulden en liquiditeitssituatie;
- bespreking en beraadslaging van de audit aanbestedingsprocedures en van de resultaten van de audit aanbesteding.

Remuneratiecomité

Het Remuneratiecomité is samengesteld uit drie leden die allen niet-uitvoerende Bestuurders zijn. Twee van hen, Dhr. Jos Thys en Dhr. Alexander Saverys, zijn onafhankelijk.

De deskundigheid van het Comité op het vlak van remuneratiebeleid blijkt uit de relevante ervaring van zijn leden. Voor een gedetailleerdere beschrijving van de werking en de verantwoordelijkheden van het Remuneratiecomité verwijzen wij naar het Corporate Governance Charter van de vennootschap, zoals gepubliceerd op de website van de vennootschap.

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

De CEO en de CFO nemen deel aan de vergaderingen wanneer het door de CEO voorgelegde plan voor bezoldiging van leden van het management wordt besproken, maar niet wanneer er beraadslaagd wordt over hun eigen bezoldiging. Bij de uitvoering van zijn taken heeft het Remuneratiecomité toegang tot alle middelen die het hiertoe geschikt acht, inclusief extern advies of benchmarking, al naargelang het geval.

NAME	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT	AANTAL BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
BART VAN MALDEREN (Voorzitter)	2013	NIET-UITVOEREND	—	2017	2
ALEXANDER SAVERYS	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019	2
JOS THYS	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019	2

Het Remuneratiecomité vergaderde twee keer in 2016.

De belangrijkste agendapunten waren:

- bespreking van het remuneratiebeleid;
- toewijzing van de variabele bezoldiging;
- variabele bezoldiging op middellange termijn van Little Rock.

Benoemingscomité

De vennootschap heeft geen benoemingscomité opgericht. Hierdoor wijkt de vennootschap af van de aanbeveling vervat in bepaling 5.3 van de Corporate Governance Code. De afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van de vennootschap.

Directiecomité

Aangezien geen directiecomité in de zin van artikel 524bis et seq van het Wetboek van vennootschappen werd opgericht, heeft de vennootschap geen specifieke beschrijving van de opdracht van het directiecomité vermeld. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de CEO en het uitvoerend management worden beschreven in de beschrijving van de opdracht van de Raad Van Bestuur. Hierdoor wijkt de vennootschap, als een kleinere beursgenoteerde vennootschap, af van de aanbeveling, vervat in bepaling 6.1 van de Corporate Governance Code.

Beoordeling van de Raad van Bestuur en zijn comités

Conform het VGP Corporate Governance Charter voert de Raad van Bestuur minstens om de drie jaar een evaluatie uit van zijn omvang, samenstelling, werking en die van zijn Comités en de interactie met het executive management. Voor wat betreft de voornaamste kenmerken omtrent de werkwijze van de uitvoering van deze evaluaties verwijzen we naar het intern reglement ('Terms of Reference') van de Raad van Bestuur in Annex 1 (punt 6) van het VGP Corporate Governance Charter. De Raad van Bestuur en zijn comités zullen een nieuwe evaluatie maken in de loop van 2017.

Remuneratieverslag

Remuneratiebeleid voor niet-uitvoerende bestuurders

De onafhankelijke en niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een jaarlijkse vaste bezoldiging van € 10.000 (de voorzitter ontvangt een jaarlijkse vergoeding van € 20.000). De bestuurders ontvangen verder een vergoeding van € 1.000 voor elke vergadering van de Raad Van Bestuur (de voorzitter ontvangt een vergoeding van € 2.000) en van € 500 voor elke vergadering van het audit- of Remuneratiecomité die zij bijwonen.

Voor verdere details van het remuneratiebeleid voor bestuurders wordt verwezen naar Bijlage 2 punt 6.1 van het VGP Corporate Governance Charter. De bestuurders ontvangen geen bezoldiging gekoppeld aan prestatie of resultaten. De vergoeding van de leden van de Raad Van Bestuur is opgenomen in onderstaande tabel.



NAAM <i>bedrag in €</i>	VASTE VERGOEDINGEN	VARIABLE AANWEZIGHEIDS- VERGOEDINGEN RAAD VAN BESTUUR	VARIABLE AANWEZIGHEIDS- VERGOEDINGEN COMITÉS	TOTAAL
VOORZITTER				
MAREK ŠEBEŠŤÁK	20.000	10.000	1.500	31.500
BESTUURDERS				
ALEXANDER SAVERYS	10.000	5.000	1.000	16.000
RIJO ADVIES BVBA vertegenwoordigd door JOS THYS	10.000	6.000	3.000	19.000
VM INVEST NV vertegenwoordigd door BART VAN MALDEREN	10.000	6.000	3.000	19.000
JAN VAN GEET s.r.o. vertegenwoordigd door JAN VAN GEET	10.000	6.000	—	16.000
TOTAAL	60.000	33.000	8.500	101.500

Remuneratiebeleid voor het uitvoerend management

De bezoldiging van het uitvoerend management wordt bepaald door het Remuneratiecomité overeenkomstig de regels uiteengezet in het charter van de vennootschap (Annex 2 punt 6.2 van het VGP Charter).

Het uitvoerend management bestaat uit Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Van Geet (Chief Executive Officer), Jan Prochazka (Chief Operating Officer) en Dirk Stoop BVBA vertegenwoordigd door Dirk Stoop (Chief Financial Officer), Tomas Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Tomas Van Geet (Chief Commercial Officer) en Jan Papoušek s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Papoušek (Chief Operating Officer - landen buiten de Tsjechische Republiek).

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.

Gezien de beperkte omvang van de Groep wordt de VGP bezoldiging inclusief de variabele bezoldiging bepaald op basis van de criteria zoals jaarlijks bepaald door het Remuneratiecomité. Deze criteria hebben betrekking op o.a. de bezettingsgraad van de inkomsten genererende activa, de schuldgraad van de Groep, de winstcontributie van de ontwikkelingsactiviteiten en de maximalisatie van aandeelhouderswaarde.

Het Remuneratiecomité zal van tijd tot tijd een algemene enveloppe voor variabele vergoeding goedkeuren en de toewijzing van deze variabele vergoeding delegeren aan de CEO. Deze laatste zal de variabele vergoeding toewijzen op basis van individuele prestaties met inachtnaam van de prestatiecriteria zoals bepaald door het Remuneratiecomité.

Het remuneratiebeleid wordt jaarlijks herzien met het oog op mogelijke ontwikkelingen op het vlak van kenmerken van de (arbeids)markt, bedrijfsstrategie, bedrijfs- en individuele prestaties en andere relevante factoren die de prestaties en motivatie van het managementteam kunnen beïnvloeden. Momenteel verwacht VGP de huidige werkwijze te kunnen blijven toepassen gedurende de volgende twee boekjaren.

Bezoldigingspakket van de CEO voor 2016

- vaste bezoldiging van € 300.000 en een totale bezoldiging als bestuurder van € 15.000
- variabele bezoldiging op korte termijn: € 0
- bijdrage pensioensregeling: € 0
- overige delen van de bezoldiging: € 35.160 (bevat bedrijfswagen en gerelateerde kosten)

Totale bezoldiging 2016 voor het uitvoerend management

Het bedrag van de bezoldiging en andere voordelen die door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, rechtstreeks of onrechtstreeks, zijn toegekend aan de leden van het uitvoerend management andere dan de Chief Executive Officer voor 2016 wordt hieronder vermeld op een totaalbasis.

- vaste bezoldiging van € 565.632
- variabele bezoldiging op korte termijn: € 700.000
- bijdrage pensioensregeling van € 35.963
- overige onderdelen van de bezoldiging: € 71.161 (bedrijfswagen en gerelateerde kosten)



Variabele bezoldiging op middellange termijn Little Rock SA
Little Rock SA is verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur, financieel bestuur en commercieel bestuur van de Groep, en zal het voor de uitvoering van die taken vertegenwoordigd worden door de CEO (Dhr. Jan Van Geet), CFO (Dhr. Dirk Stoop) en CCO (Dhr. Tomas Van Geet). Als vergoeding voor het leveren van die diensten, heeft Little Rock SA recht op een vaste vergoeding, een korte termijn variabele vergoeding op voorwaarde dat aan bepaalde criteria voldaan is, en op een middellange variabele vergoeding van 5% van de winst voor belastingen van de Groep op geconsolideerde basis. In ruil voor de toezegging door Little Rock SA (en door voormelde managers) om voor een bijkomende periode van vijf jaar (met ingang van april 2015) het dagelijkse, financieel en commercieel bestuur van de Groep waar te nemen.

De vaste vergoeding en variabele bezoldiging op korte termijn is inbegrepen in het overzicht van de bezoldiging van de CEO en het uitvoerend management.

De variabele bezoldiging op middellange termijn voor 2016 die door de Raad werd goedgekeurd bedraagt € 5.951.356 en wordt volledig weergegeven in de geconsolideerde jaarrekening van 2016. Dit bedrag zal worden uitbetaald over de volgende drie jaren, telkens in schrijven van 1/3 per jaar. Het totale bedrag dat derhalve zal worden uitbetaald in 2017 voor de periode 2015 (1/3) en 2016 (1/3) bedraagt € 3.722.209. Voor 2015 werden er geen vergoedingen na uitdiensttredingen of op aandelen gebaseerde betalingen toegekend.

De leden van het uitvoerend management worden aangesteld voor een onbepaalde duurtijd. Ingeval van beëindiging van hun arbeidsovereenkomst moet een opzeggingstermijn van 12 maanden worden nageleefd. Deze regel is van toepassing op alle leden van het uitvoerend management.

Verder zijn er geen bepalingen voorzien betreffende de terugvordering van de variabele bezoldiging.

Gedragcodes

Transparantie van transacties met betrekking tot aandelen van VGP

Overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006, dienen 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 afsluiting van de transactie op de hoogte te brengen van iedere transactie m.b.t. aandelen VGP. Deze transacties worden gepubliceerd op de website van de FSMA (www.fsma.be).

We verwijzen eveneens naar Bijlage 4 van het Corporate Governance Charter op www.vgpparks.eu/investors/corporate-governance/.

Tijdens 2016 werden er twee transacties met „insiders“ bekendgemaakt, namelijk: in augustus 2016 verwierf VM Invest NV 481 aandelen en in september 2016 verwierf VM Invest NV nogmaals 5.000 aandelen.

Belangenconflict

In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen moet een lid van de Raad Van Bestuur de overige leden vooraf inlichten over eventuele agendapunten die voor hem een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft. In 2016 deed er zich één belangenconflict voor.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad Van Bestuur van 30 mei 2016.

„Het doel van de vergadering is te beraadslagen en te stemmen over (i) de voorwaardelijke beslissing tot inkoop („Redemption“) van Effecten; en (ii) het toekennen van bijzondere volmachten.

De Vennootschap wenst overeenkomstig Artikel 5 „Redemption“ van de Bepalingen en Voorwaarden van de Effecten alle Effecten in te kopen aan een prijs gelijk aan de inschrijvingsprijs vermeerderd met de toepasselijke interest lopend van de uitgiftedatum van elk Effect tot op de datum van effectieve betaling aan de Effectenhouder, indien en op voorwaarde dat wordt overgegaan tot closing van de transactie met Allianz, d.w.z. de verkoop van 50% van de aandelen in het joint-venture vehikel VGP European Logistics S.à.r.l. door de Vennootschap aan Allianz Finance VII Luxembourg S.A., SAS Allianz Logistique



S.A.S.U. en Allianz Benelux S.A. (de „Closing“) in overeenstemming met de bepalingen van de verkoopovereenkomst ondertekend op 14 maart 2016 (de „Transactie“).

Na beraadslaging over de agendapunten, heeft de raad van bestuur, mits toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 16 van de statuten van de Vennootschap, (i) BESLOTEN om de Transactie goed te keuren; (ii) BESLOTEN om de heer Jan Van Geet en de heer Dirk Stoop aan te stellen als bijzondere volmachtouder(s), (alleen of gezamenlijk handelend en met recht van indeplaatsstelling), met de bevoegdheid om in het algemeen, alles te doen dat nodig of nuttig is om de besluiten van deze vergadering te implementeren en om de Transactie te realiseren binnen de 12 maanden na de datum van deze notulen, inclusief het onderhandelen, aanpassen en uitvoeren van alle documenten in verband met de Transactie.“

De volledige notulen van deze Raad Van Bestuur zullen worden opgenomen in het verslag van de Raad Van Bestuur gehecht aan de enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2016.

Risicobeheersing en interne controle

VGP heeft een interne controle- en risicobeheerssysteem opgezet in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en met de voorschriften van de Belgische Corporate Governance Code van 2009.

VGP wordt blootgesteld aan een brede waaier van risico's in het kader van haar 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 medewerkers van de Groep met managementverantwoordelijkheden.

De risicobeheersings- en controlesystemen zijn onderworpen aan de volgende doelstellingen:

- het realiseren van de bedrijfsdoelstellingen in verband met effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsactiviteiten;
- betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving, en;
- het naleven van alle geldende wetten en richtlijnen.

De principes van het Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission („COSO“) referentiekader heeft gediend als basis voor het opzetten van het risicobeheersings- en controle systeem van VGP.

Controle omgeving

VGP streeft naar een algemene naleving en een risicobewuste houding met een duidelijke definiëring van de rollen en verantwoordelijkheden in alle relevante domeinen. Op die manier creëert de vennootschap een gecontroleerde omgeving voor het uitwerken van de bedrijfsdoelstellingen en –strategieën. Deze omgeving wordt gecreëerd via de implementatie van verschillende beleidslijnen en procedures zoals:

- Ethische en gedragscode;
- Regels voor beslissings- en ondertekeningsbevoegdheid;
- Kwaliteitsbeheer en financiële verslaggeving



Gezien de beperkte omvang van de vennootschap en de noodzaak aan flexibiliteit worden deze beleidslijnen en procedures niet altijd formeel gedocumenteerd. Het uitvoerend management zorgt ervoor dat alle VGP medewerkers in voldoende mate geïnformeerd zijn van alle beleidslijnen en procedures om zo een voldoende hoog niveau van risicobeheersing en –controle te kunnen garanderen op alle niveaus van de Groep.

Risicobeheersingssysteem

Risicobeheersingsprocessen en -methodologie

Alle werknemers zijn verantwoordelijk voor de tijdige identificatie en kwalitatieve beoordeling van de risico's (en gepaste maatregelen) binnen hun domein van verantwoordelijkheid.

Binnen de verschillende belangrijke processen met betrekking tot management, verzekering en ondersteuning worden alle risico's geïdentificeerd, geanalyseerd, vooraf geëvalueerd en getest via interne en occasioneel externe beoordelingsorganen.

Naast deze geïntegreerde risicoanalyses worden ook periodieke beoordelingen uitgevoerd om te controleren of de juiste maatregelen voor risicoanalyse en –beheersing genomen werden en om eventuele niet-gedefinieerde en niet-gerapporteerde risico's vast te stellen. De CEO, COO en CFO analyseren op regelmatige wijze de verschillende risiconiveaus en ontwikkelen waar nodig een actieplan.

Daarnaast maken de controleactiviteiten een integraal deel uit van alle belangrijke bedrijfsprocessen en –systemen om ervoor te zorgen dat de doelstellingen van de vennootschap zo goed mogelijk verwezenlijkt worden.

Geïdentificeerde risico's die een materiële impact op de financiële of operationele prestaties van de Groep zouden kunnen hebben worden gerapporteerd aan de Raad Van Bestuur voor verdere bespreking en beoordeling. De Raad Van Bestuur zal na bespreking en beoordeling, beslissen of deze risico's

aanvaardbaar zijn voor de Groep en of de Groep wenst blootgesteld te worden aan deze risico's.

Belangrijkste risicofactoren

VGP heeft al zijn belangrijkste bedrijfsrisico's geïdentificeerd en geanalyseerd zoals gedocumenteerd in het deel 'Risicofactoren' in dit jaarverslag. Deze bedrijfsrisico's worden meegegeed binnen de organisatie van VGP.

Commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA met kantoor te Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, België, vertegenwoordigd door Dhr. Rik Neckebroeck, is aangesteld als Commissaris.

Naar aanleiding van de implementatie van de EU-richtlijn inzake verplichte vaste auditrotatie in Belgisch recht door de wet van 16 juni 2016 is een verplichte aanbesteding vereist na 3 audit mandaten (9 jaar) en een verplichte auditkantoor rotatie na 6 audit mandaten (18 jaar) vereist. Aangezien het huidige mandaat van Deloitte begon in 2007 (dus boven de 9-jaar drempel zit) vond er een verplichte aanbesteding plaats tijdens 2016. Op basis van de uitkomst van deze aanbesteding heeft de Raad van Bestuur besloten om voor te stellen dat Deloitte wordt herbenoemd als commissaris voor een nieuwe periode van drie jaar, die ingaat na afloop van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 12 mei 2017 en de bezoldiging vast te stellen op € 123.500 per jaar. Deze bezoldiging zal het voorwerp uitmaken van een jaarlijkse herziening om ervoor te zorgen dat het in overeenstemming is met de veranderingen van de controlewerkzaamheden en de evolutie van de VGP Groep. Indien de Algemene Vergadering dit voorstel goedkeurt, zal de commissaris opnieuw worden vertegenwoordigd door Dhr. Rik Neckebroeck.

RISICO- FACTOREN

De volgende risicofactoren zijn door de Groep geïdentificeerd als risico's die de activiteiten van de Groep, haar financiële situatie, haar resultaten en verdere ontwikkeling zouden kunnen beïnvloeden. De Groep neemt de nodige maatregelen, en zal dit ook blijven doen in de toekomst, om deze risico's zo effectief mogelijk te beheersen.



DE GROEP IS O.A. BLOOTGESTELD AAN:

Risico's betreffende de bedrijfstak, het vastgoed en de activiteiten van de Groep

Risico's betreffende de aard van de activiteiten van de Groep

Aangezien de activiteit van de Groep de aankoop, ontwikkeling en het beheer van vastgoed omvat, is zij onderworpen aan de bedrijfsrisico's van de vastgoedsector, waarover de Groep niet altijd controle heeft. De resultaten en de vooruitzichten van de Groep hangen onder andere af van het vermogen om interessante vastgoedprojecten te identificeren en deze projecten te commercialiseren tegen economisch haalbare voorwaarden.

Risico's betreffende de aard en de samenstelling van haar portefeuille: Grond die moet worden ontwikkeld, logistiek vastgoed

De vastgoedportefeuille van de Groep is geconcentreerd op logistiek vastgoed. Wegens deze concentratie zou een economische baisse in deze sector een aanzienlijk nadelige weerslag kunnen hebben op de activiteiten van de Groep, haar financiële situatie, de bedrijfsresultaten en kasstromen. Deze risico's worden in zekere mate beperkt door de steeds groter wordende geografische spreiding van de vastgoedportefolio. Verder worden gebouwen zo veel als mogelijk gestandaardiseerd wat een gemakkelijker toekomstige her-verhuurbaarheid verzekert.

Risico's betreffende het vermogen om doorlopende huurinkomsten te genereren

De waarde van een verhuurd vastgoed hangt in ruime mate af van de resterende looptijd van de desbetreffende huurovereenkomsten, alsook van de kredietwaardigheid van de huurders. De Groep past een strikt kredietbeleid toe waarbij elke nieuwe huurder afzonderlijk onderzocht wordt op kredietwaardigheid vooraleer VGP een huurovereenkomst aanbiedt. Verder zal de Groep ook streven om zo veel mogelijk toekomstige huurovereenkomsten af te sluiten om zich zodoende te verzekeren van een bestendige toekomstige inkomstenstroom.

Bijna alle huurovereenkomsten voorzien in een contractuele jaarlijkse indexatie van de huur. Huurders zijn, in het algemeen, verplicht om een huurwaarborg te geven door middel van een bankgarantie, een deposito of een moedergarantie, al naargelang hun kredietwaardigheid. De huurovereenkomsten worden in doorsnee afgesloten voor een periode van 5-10 jaar (eerste vervaldagoptie) en houden meestal een automatische verlengingsclausule in. De huurovereenkomst kan niet opgezegd worden voor de eerste vervaldag.

Risico 's betreffende de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep

De Groep kan blootgesteld zijn aan kostenoverschrijdingen en vertragingen bij oplevering van gebouwen, die ze ontwikkelt voor eigen rekening of voor de Joint Venture. Binnen VGP zijn er interne controles aanwezig om deze risico's te minimaliseren. Zo zijn er cost controllers en project managers die de projecten op een dagelijkse manier opvolgen.

Risico's verbonden aan de gehele of gedeeltelijke verkoop van inkomsten genererende activa

De Groep kan inkomsten genererende activa desinvesteren waardoor zijn operationeel inkomen zou dalen. De opbrengsten van zulke desinvesteringen kunnen worden gebruikt voor een nieuwe ontwikkelingscyclus, namelijk het financieren van de aankoop en ontwikkeling van nieuwe percelen grond. Gedurende de eerste fase in de ontwikkeling van een nieuw project worden er geen inkomsten gegenereerd totdat het project is voltooid en opgeleverd aan een huurder.

Risico's betreffende geschillen, gereguleerde en belastingkwesties

De Groep is onderworpen aan een brede waaier van Europese, nationale en plaatselijke wetten en reglementen. Verder kan de Groep betrokken raken bij geschillen met huurders of commerciële partijen, waarmee de Groep betrekkingen onderhoudt of met andere partijen in de huur- of aanverwante activiteiten. Tot slot kan een belastinghervorming, alsook een verschillende interpretatie van de belastingreglementen in de verschillende landen waar de Groep actief is, een negatieve weerslag hebben op de belastingssituatie van de Groep. Al deze risico's worden op permanente basis opgevolgd en waar nodig wordt er beroep gedaan op externe adviseurs om adviezen te verschaffen m.b.t. contract negotiaties, gereguleerde of belastingkwesties.



Risico van onderhoud van het vastgoed en verzekering

Om aantrekkelijk te blijven en een bestendige inkomstenstroom te genereren moet de staat van een vastgoed behouden blijven of in sommige gevallen worden verbeterd om te voldoen aan de wisselende behoeften van de markt. Hiervoor maakt de Groep gebruik van haar intern facility management team. Alle gebouwen worden verzekerd tegen deze risico's welke in het algemeen verzekerd worden door gerenommeerde ondernemingen die actief zijn in dezelfde geografische regio met soortgelijke activiteiten.

Het facility management is opgezet als een aparte divisie waarbij het facility management diensten levert zowel aan groepsvennootschappen als aan derden. VGP kan hierdoor aansprakelijk gesteld worden voor de slechte of niet-levering van deze diensten. Om deze risico's te minimaliseren werd er een professionele aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

De rechtssystemen in de Midden-Europese landen zijn nog niet volledig uitgewerkt

De rechtssystemen van de Midden-Europese landen ondergingen de voorbije jaren ingrijpende wijzigingen, die kunnen resulteren in inconsequente toepassingen van de bestaande wetten en reglementen en onzekerheid op het vlak van de toepassing en de uitwerking van de nieuwe wetten en reglementen. Om deze risico's zoveel mogelijk te beperken doet de Groep beroep op gerenommeerde lokale advocaten, waar nodig, om adviezen te verstrekken op specifieke juridische vragen.



Joint Venture

Risico's verbonden aan de Joint Venture

Het risico bestaat dat de Joint Venture niet meer de afgewerkte activa van de Groep zou verwerven. Echter, als de afgewerkte activa blijven voldoen aan bepaalde investeringscriteria en zolang Jan Van Geet, in zijn hoedanigheid van CEO van de Groep, voldoende tijd besteedt aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Joint Venture, dan is de Joint Venture in principe verplicht om het te verwerven. Als alternatief zal VGP gemachtigd worden om de voorgestelde activa te verhandelen op de open markt, wat haar toelaat om winst uit verkoop te genereren uit een andere bron dan uit de Joint Venture. Dit risico wordt verder beperkt door de sterke historische resultaten van VGP en de sterke onderhandelingspositie als exploitant en beheerder van de portefeuille.

Het voornaamste risico vloeit voort uit het feit dat de Groep ontwikkelingsactiviteiten onderneemt namens de Joint Venture en dat het de verplichting heeft om de resterende ontwikkelingspijplijn van de Joint Venture vooraf te financieren. Op 31 december 2016, bedroegen de totale uitstaande leningen voor ontwikkeling en bouwwerkzaamheden EUR 81,6 miljoen. Na de overname van de ontwikkelde activa door de Joint Venture, zouden deze leningen moeten worden terugbetaald uit de bijkomende bankschuld. Bovendien zal VGP eveneens recht hebben op een extra betaling op basis van de overeengekomen marktwaarde van die activa en kan zij nadelig beïnvloed worden ingeval de werkelijke kosten van de bouwwerkzaamheden de marktwaarde van het voltooide gebouw zouden overschrijden. In een dergelijk geval zal dit verschil volledig moeten worden gedragen door de Groep.

De Groep heeft erkend de facto een constructieve verplichting te hebben ten aanzien van de Joint Venture (tot zijn proportioneel aandeel) aangezien hij steeds moet garanderen dat de Joint Venture en diens dochtervennootschappen steeds in staat moeten zijn om hun respectievelijke verplichtingen na te leven.

Er is geen juridische verplichting om de Joint Venture te ondersteunen.

Indien een lid van de Groep of de Vennootschap bepaalde materiële verplichtingen ingevolge enige managementovereenkomst of de Joint Venture Overeenkomst zou schenden waaraan niet wordt tegemoetgekomen, heeft Allianz het recht om alle managementovereenkomsten te beëindigen en/of een calloptie uit te oefenen over alle aandelen die de onderneming heeft in de Joint Venture tegen betaling van een verlaagde prijs van 90% van de reële marktwaarde.

Allianz heeft het recht om het belang van de Vennootschap in de Joint Venture te doen verwateren als de onderneming in gebreke blijft ingevolge zijn financieringsverplichtingen ten aanzien van de Joint Venture of als van Allianz wordt vereist om de Joint Venture binnen haar vennootschapsgroep te consolideren.

Risico's verbonden aan de leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling

De leningen toegekend aan de Joint Venture, die de leningen omvatten voor de ontwikkeling en bouwwerkzaamheden die rechtstreeks aan de projectvennootschappen van de Joint Venture zijn toegekend evenals andere aandeelhoudersleningen toegekend aan de Joint Venture voor een totaalbedrag van EUR 89,9 miljoen per 31 december 2016, worden geacht volledig opeisbaar te zijn. De doelstelling van de Joint Venture is louter het investeren in inkomsten genererende activa en beide partners van de Joint Venture zijn overeengekomen dat alle ontwikkelingen ondernomen binnen de Joint Venture dienvolgens in eerste instantie zullen worden vooraf gefinancierd 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 Venture 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 de leningen die aan de Joint Venture werden toegekend terug te verdienen.

Financiële risico's

Beschikbaarheid van adequate kredietfaciliteiten

De Groep wordt gedeeltelijk gefinancierd door bankkredietfaciliteiten, obligatieleningen en occasioneel door aandeelhoudersleningen. De onbeschikbaarheid van de nodige kredietfaciliteiten kan een negatieve invloed hebben op de groei van de Groep en de financiële positie van de Groep in geval kredietfaciliteiten niet kunnen hernieuwd worden op hun vervaldag of obligatieleningen op hun vervaldag niet kunnen geherfinancierd worden met bankkredieten of de uitgifte van een nieuwe obligatielening. De Groep verzekert er zich van over voldoende toegezegde kredietfaciliteiten te beschikken om haar groei te ondersteunen. VGP zal ook de onderhandelingen over de verlengingen van haar kredietfaciliteiten tijdig aanvatten (meestal 12 maanden voor de respectievelijke vervaldag). Voor obligatieleningen die op vervaldag komen zal VGP ruim van tevoren proberen comfort te krijgen dat het beoogde nominaal bedrag van de nieuwe obligatielening kan gehaald worden. Indien er onvoldoende visibiliteit is op het te verwachten resultaat van de obligatieuitgifte, zal VGP ervoor zorgen dat er voldoende back-up kredietfaciliteiten toegezegd zijn om een eventueel tekort tussen het beoogde nominaal bedrag van de uitgifte en het effectieve opgehaalde nominaal bedrag op te vangen.

Naleving van financiële convenanten

De uitgegeven obligatieleningen en kredietovereenkomsten van de Groep bevatten een aantal financiële convenanten (zie sectie 22 van het Financieel Overzicht voor verdere details). Het niet naleven van

convenanten kan een negatief effect hebben op de financiële positie van de Groep. De convenanten worden dan ook op een regelmatige basis opgevolgd om er zich van te verzekeren dat deze convenanten nageleefd worden of anticipatief opgetreden wordt indien er om een of andere reden de naleving van de convenanten in gevaar zou kunnen komen. Tijdens 2016 bleef de Groep ruim binnen de obligatie- en bankconvenanten.

Evolutie van de schuldratio van de Groep

De Groep verwacht dat zij op middellange termijn het bedrag van haar leningen aanzienlijk zal verhogen. De Groep verwacht dat zij in de nabije toekomst zal opereren binnen een schuldgraad (netto schuld/totaal eigen vermogen en verplichtingen) van maximaal 55%.

Per 31 december 2016 bedraagt de „netto schuld/totaal eigen vermogen en verplichtingen“ ratio 39,4% in vergelijking met 35,7% per 31 december 2015.

Evolutie van de rentevoeten

Wijzigingen op het vlak van de rentevoeten kunnen een nadelige weerslag hebben op de bekwaamheid van de Groep om kredieten en andere financieringen tegen gunstige voorwaarden te verkrijgen. In dit opzicht dekt de Groep haar intereustrisico af door het converteren van haar vlottende rente naar vaste rente. Per 31 december 2016 was 95,2% van de rentedragende schulden aan vaste rente.

Schommeling van de wisselkoersen

De inkomsten van de Groep zijn overwegend uitgedrukt in euro; uitgaven, activa en passiva kunnen echter worden geboekt in een aantal andere valuta's dan de euro, in het bijzonder de Tsjechische kroon. De Groep maakt gebruik van financiële instrumenten om deze valuta risico's af te dekken.

SAMENVATTING VAN DE CIJFERS EN COMMENTAREN

Resultatenrekening

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING - ANALYTISCH SCHEMA <i>(In duizend €)</i>	2016	2015
NETTO COURANT RESULTAAT		
BRUTO HUROPBRENGSTEN	16.806	17.073
DOORGEREKENDE / (DOOR TE REKENEN) HUURLASTEN	1.035	422
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED	(1.703)	(972)
NETTO HUURRESULTAAT	16.138	16.523
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN PROJECTONTWIKKELING	3.141	2.215
INKOMSTEN UIT FACILITY MANAGEMENT	684	332
ANDERE OPBRENGSTEN / (KOSTEN) INCL. ADMINISTRATIEVE KOSTEN	(16.778)	(13.998)
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	7.897	191
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	11.082	5.263
FINANCIEEL RESULTAAT	(12.287)	(9.835)
HERWAARDERING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	(4.619)	(319)
BELASTINGEN	1.122	5.512
NETTO COURANT RESULTAAT	(4.702)	621
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
HERWAARDERING VAN DE ONROERENDE ACTIVA	118.900	103.981
LATENTE BELASTINGEN	(22.912)	(18.041)
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	95.988	85.940
WINST VAN HET BOEKJAAR	91.286	86.561

1 Exclusief de mark to market impact van de rente-afdekkingsinstrumenten.

Balans

GECONSOLIDEERDE BALANS <i>(in duizend €)</i>	2016	2015
GOODWILL	—	631
IMMATERIËLE ACTIVA	14	12
VASTGOEDBELEGGINGEN	550.262	173.972
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	517	378
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	5	216
DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	89.194	(103)
ANDERE LANGLOPENDE VORDERINGEN	8.315	—
UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN	3	89
TOTAAL VASTE ACTIVA	648.310	175.195
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	19.426	4.927
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	71.595	9.825
GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	132.263	527.361
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	223.284	542.113
TOTAAL ACTIVA	871.594	717.308
KAPITAAL	62.251	62.251
OVERGEDRAGEN RESULTATEN	327.985	239.658
OVERIGE RESERVES	69	69
ANDER EIGEN VERMOGEN	—	60.000
EIGEN VERMOGEN	390.305	361.978
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	327.923	170.800
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	5.348	967
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	2.432	405
UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	20.012	8.247
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	355.715	180.419
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	81.674	3.522
HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	35.496	10.342
VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	8.404	161.047
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	125.574	174.911
TOTAAL VERPLICHTINGEN	481.289	355.330
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	871.594	717.308

COMMENTAREN OP CIJFERS

Resultatenrekening

Netto huurinkomsten

De netto huuropbrengsten daalden met € 0,4 miljoen tot € 16,1 miljoen na rekening te houden met de impact van de inkomsten genererende activa die opgeleverd werden in 2016 en de deconsolidatie van de VGP European Logistics portfolio. Deze nieuw opgerichte joint venture met Allianz Real Estate verwierf 15 parken van VGP aan het einde van mei 2016 en nog eens 5 gebouwen aan het einde van oktober 2016.

Rekening houdend met het proportioneel aandeel van VGP in de Joint Venture stegen de netto huuropbrengsten met € 7,7 miljoen (46.2%) in vergelijking met 2015 (van € 16,5 miljoen per 31 december 2015 tot € 24.2 miljoen per 31 december 2016) (zie de bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de geconsolideerde jaarrekening in het deel Financieel Overzicht, voor verdere details). Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de impact van de huurinkomsten uit nieuwe ontwikkelingen. Het Mango gebouw verworven in december 2016 droeg slechts nominaal bij tot de huurinkomsten (€ 0,1 miljoen).

Naar aanleiding van de aanzienlijke verkoop van activa aan de VGP European Logistics joint venture, is de analyse van de netto huurinkomsten op zo'n doorkijkbenadering (waarbij de Joint Venture opgenomen wordt tegen haar aandeel) een meer zinvolle analyse voor de evolutie van de netto huurinkomsten. Aangezien we verwachten dat er ongeveer 2 verkooprondes per jaar zullen plaatsvinden met de Joint Venture werden de netto huurinkomsten voor de periode waarin de verkochte activa nog in volle eigendom van VGP waren niet aangepast in deze doorkijkanalyse.

Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2016 bedraagt € 118,9 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 104,0 miljoen per 31 december 2015.

De trend van contracterende kapitalisatierentevoeten bleef verder aanhouden tijdens het jaar. Als gevolg van de verandering van de portfolio samenstelling, na de verkoop van de initiële portefeuille aan VGP European Logistics, werd de eigen vastgoedportefeuille, exclusief de ontwikkelingsgrond, op 31 december 2016 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 6,49% (vergeleken met 7,02 % per 31 december 2015).

De VGP European Logistics vastgoedportefeuille, werd per 31 december 2016 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 6,08% (vergeleken met 6,35 % per 30 juni 2016) als gevolg van de verdere contracterende kapitalisatierentevoeten tijdens de tweede jaarhelft van 2016.

De (her)waardering van beide vastgoedportefeuilles was gebaseerd op het waarderingsrapport van Jones Lang LaSalle behalve voor Spanje waar de waardering door de vastgoedspecialist Gesvalt gebeurde.



Inkomsten uit vastgoedbeheer en ontwikkelingsactiviteiten en facility management

De inkomsten uit vastgoedbeheer en ontwikkelingsactiviteiten stegen van € 1,4 miljoen per 31 december 2015 tot € 3,1 miljoen per 31 december 2016. De inkomsten gegenereerd tijdens het jaar zijn volledig voor rekening van vastgoedvermogens- en vastgoedbeheerdiensten en ontwikkelingsdiensten die geleverd werden aan VGP European Logistics.

De € 1,4 miljoen geboekte inkomsten in 2015 waren uitsluitend te wijten aan de vastgoedbeheer en ontwikkelingsactiviteiten die geleverd werden aan P3 onder een vastgoedbeheercontract dat werd afgesloten op het ogenblik van de verkoop van de VGP CZ I, II en IV vastgoedportefeuilles. Dit contract werd in oktober 2015 beëindigd.

De inkomsten uit facility management daalden tijdens het jaar van € 1,1 miljoen per 31 december 2015 tot € 0,7 miljoen per 31 december 2016. Hoewel er een aantal negatieve neveneffecten waren van het beëindigen van het vastgoedbeheercontract van P3 was de daling voornamelijk te wijten aan de strategische heroriëntering van de Suta facility management diensten. In het verleden verleende Suta facility management diensten aan een breed scala van derden. Gezien de sterke groei van de eigen en de Joint Venture portefeuille werd in de loop van het jaar besloten om activiteiten geleverd aan derden substantieel te verminderen en zich te concentreren op de eigen en de Joint Venture portefeuille. Hierdoor werd besloten om € 0,6 miljoen goodwill af te boeken.

Aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen

Het aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen steeg met € 7,7 miljoen (van € 0,2 miljoen per 31 december 2015 tot € 7,9 miljoen per 31 december 2016). Deze stijging was volledig te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van VGP European Logistics joint venture. VGP houdt rechtstreeks een belang van 50% aan in de Joint Venture en nog eens 5,1% rechtstreeks in dochterondernemingen van de Joint Venture met Duitse activa (geassocieerde ondernemingen).

Tijdens het jaar verkocht VGP de geassocieerde ondernemingen SNOW CRYSTAL S. à r.l. en SUN S.à r.l. in het kader van het liquidatie-proces en na de verkoop van de VGP CZ I, II en IV portefeuilles aan P3, die in oktober 2014 plaatsvond.

Andere opbrengsten/(kosten) en administratieve kosten

De andere opbrengsten / (kosten) en administratieve kosten stegen met € 2,8 miljoen (van € 14,0 miljoen per 31 december 2015 tot € 16,8 miljoen per 31 december 2016). Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de verdere uitbreiding van het VGP-team, ter ondersteuning van de verdere groei van de ontwikkelingsactiviteiten en geografische expansie van de Groep. De andere kosten, omvatten de afboeking van € 0,6 miljoen goodwill (zie supra). Per 31 december 2016 bestond het VGP-team uit 105 personeelsleden, die actief zijn in meer dan 9 verschillende landen.

Netto financiële kosten

De financiële opbrengsten per 31 december 2016 bedragen € 2,8 miljoen (in vergelijking met € 0,5 miljoen per 31 december 2015) en omvatten voornamelijk € 2,5 miljoen interestopbrengsten op leningen gegeven aan VGP European Logistics en € 0,2 niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten (in vergelijking met € 0,1 miljoen per 31 december 2015).

De financiële lasten per 31 december 2016 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden voor € 13,0 miljoen (€ 10,2 miljoen per 31 december 2015), niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten voor € 4,8 miljoen (€ 0,4 miljoen per 31 december 2015), andere financiële lasten voor € 3,2 miljoen (€ 2,4 miljoen per 31 december 2015) die voornamelijk toe te schrijven zijn aan de afschrijving van de transactiekosten van de 2 obligatieleningen die werden uitgegeven in 2013 en de nieuwe obligatielening die in 2016 werd uitgegeven en de bijkomende financiële kosten die voortvloeiden uit de verkoop van de initiele vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics, € 0,1 miljoen netto wisselkoersverliezen (in vergelijking met € 0,1 miljoen netto wisselkoerswinsten per 31 december 2015) en een positieve impact van € 1,4 miljoen (€ 2,4 miljoen per 31 december 2015) m.b.t. geactiveerde rente. Hierdoor bedroegen de netto financiële lasten € 16,9 miljoen per 31 december 2016 in vergelijking met € 10,2 miljoen per 31 december 2015.

De leningen verstrekt aan VGP European Logistics bedroegen € 89,9 miljoen per 31 december 2016 waarvan er € 81,6 miljoen betrekking hadden op de financiering van gebouwen in aanbouw en ontwikkelingsland van de Joint Venture. Onder de Joint Venture-overeenkomst heeft VGP European Logistics een exclusief recht met betrekking tot het verwerven van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Als gevolg werden deze activa opgenomen als vastgoedbeleggingen ('Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop') waarop dezelfde boekhoudkundige principes worden toegepast als deze op Vastgoedbeleggingen. De schuldgraad van de Groep steeg licht van 35,7% per 31 december 2015 tot 39,4% per 31 december 2016.

De financiële schulden stegen van € 174,3 miljoen per 31 december 2015 tot € 409,6 miljoen per 31 december 2016. Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de uitgifte van een nieuwe obligatielening van € 225 miljoen met een looptijd van 7 jaar en de bijkomende opname van € 13 miljoen onder een toegezegde kredietfaciliteit die werd afgesloten in 2016 met Raiffeisen Bank in Roemenië.

Belastingen

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

De belastingen stegen van € 12,5 miljoen per 31 december 2015 tot € 21,8 miljoen per 31 december 2016. De wijziging was voornamelijk te wijten aan de belastinglatenties met betrekking tot de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft daarom slechts een beperkte invloed op de liquiditeit van de Groep.

Winst van het boekjaar

De winst van het boekjaar steeg van € 86,6 miljoen (€ 4,66 per aandeel) per 31 december 2015 tot € 91,3 miljoen (€ 4,91 per aandeel) per 31 december 2016.

Balans

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen, betreffen opgeleverde projecten, projectontwikkelingen en gronden aangehouden voor ontwikkeling. De schommelingen van het ene jaar naar het andere zijn de weerspiegeling van de voltooiing en oplevering van de vastgoedprojecten.

Per 31 december 2016 bestaat de vastgoedportefeuille van de Groep uit 16 gebouwen die 416.158 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen met daarnaast nog eens 17 projecten in aanbouw voor een totaal van 381.041 m² waarvan er 6 gebouwen (159.981 m²) worden ontwikkeld voor rekening van de Joint Venture.

Tijdens het jaar werden er door VGP, 14 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 268.945 m² waarvan er 4 gebouwen (57.559 m²) werden opgeleverd voor rekening van de Joint Venture, na de verkoop van de initiële portefeuille die plaatsvond in mei 2016.

Investeringen in Joint Venture en geassocieerde ondernemingen

Investeringen in joint venture en geassocieerde deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de aanzienlijke invloed begint tot de datum waarop deze eindigt. Wanneer het aandeel van VGP in het verlies de boekwaarde van de joint venture of geassocieerde deelneming overschrijdt, wordt de boekwaarde herleid tot nul en worden verdere verliezen niet meer in rekening gebracht, uitgezonderd in de mate waarin de onderneming effectieve- of contractuele verplichtingen heeft aangegaan met betrekking tot deze joint venture of geassocieerde deelneming.

Per 31 december 2016 vertoonden de investeringen in Joint Venture en verbonden ondernemingen een

positieve balans van € 89,2 miljoen in vergelijking met een negatief saldo van € 103k per 31 december 2015.

De investeringen in joint venture en geassocieerde ondernemingen per einde 2016 weerspiegelen de joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) en de geassocieerde ondernemingen, die allemaal worden verwerkt volgens de vermogensmutatie-methode. VGP European Logistics is opgericht in Luxemburg en is eigenaar van logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de 5,1% die rechtstreeks door VGP NV aangehouden wordt in de dochterondernemingen van de joint venture die activa in Duitsland bezitten. Tijdens het jaar werden de geassocieerde ondernemingen SNOW CRYSTAL S. à r.l. en SUN S. à r.l. verkocht aan Tristan Capital Partners in het kader van de vereffening van deze respectieve deelnemingen.

Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop

Naar aanleiding van de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics daalde de groep activa aangehouden voor verkoop van € 527,4 miljoen per 31 december 2015 tot € 132,3 miljoen per 31 december 2016.

De nieuwe Joint Venture (VGP European Logistics) heeft een exclusief voorkeepsrecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP en gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije.

De ontwikkelingspijplijn, die mee werd getransfereerd naar de Joint Venture als onderdeel van de initiële vastgoedportefeuille wordt/zal ontwikkeld worden door VGP op eigen risico en nadien verworven worden door de Joint Venture op basis van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters. Het saldo van € 132,3 miljoen per 31 december 2016 komt overeen met de reële waarde van de gebouwen in aanbouw en het nog te ontwikkelen ontwikkelingsland. Dit saldo is inclusief de constructie- en ontwikkelingsleningen (€ 81,6 miljoen) die verleend worden door VGP aan de Joint Venture ter financiering van haar ontwikkelingspijplijn.

Eigen vermogen

De stijging van de overgedragen resultaten van € 239,7 miljoen per 31 december 2015 tot € 328,0 miljoen per 31 december 2016 zijn voornamelijk te wijten aan de netto meerwaarde op de vastgoedportefeuille.

Naar aanleiding van de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille door de nieuwe joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) op het einde van mei 2016 heeft de raad van bestuur, de inkoop van alle uitgegeven hybride effecten aan een prijs gelijk aan de inschrijvingsprijs (in totaal € 60 miljoen) vermeerderd met de toepasselijke interest lopend van de uitgiftedatum (€ 3.0 miljoen), goedgekeurd. Deze inkoop vond plaats op 1 juni 2016.

Langlopende en kortlopende financiële schulden

De financiële schulden stegen van € 174,3 miljoen per 31 december 2015 (voorafgaand aan de herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop) tot € 409,6 miljoen per 31 december 2016. Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de succesvolle plaatsing van een nieuwe obligatielening van € 225 miljoen met een looptijd van 7 jaar en bijkomende bankfinanciering (€ 13 miljoen) in Roemenië. De schuldgraad van de Groep steeg lichtjes van 35,7% per 31 december 2015 tot 39,4% per 31 december 2016.

Kasstroom

SAMENVATTING (in duizend €)	2016	2015
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	6.793	(12.609)
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	(124.416)	(147.377)
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	168.871	140.053
NETTO TOENAME/(AFNAME) VAN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	51.248	(19.933)

De kasstroom uit bedrijfsactiviteiten steeg met € 19,4 miljoen. Dit is voornamelijk te wijten aan de verandering in werkkapitaal. Het werkkapitaal steeg met € 22,3 miljoen als gevolg van de stijging in handelsschulden die het gevolg waren van het hoge niveau van de ontwikkelingsactiviteiten.

De verandering in kasstroom uit investeringsactiviteiten was te wijten aan (i) € 336,7 miljoen uitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten inclusief het nieuwe verworven gebouw van Mango in Spanje; (ii) € 236,1 miljoen kasinstroom ten gevolge van de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics en de daaropvolgende verkooprondes; (iii) € 4,7 miljoen kasinstroom ten gevolge van de terugbetaling van het eigen vermogen van VGP European Logistics; en ten slotte (iv) € 28,5 miljoen aandeelhoudersleningen (netto) die verleend werden aan VGP European Logistics.



Gebeurtenissen na balansdatum

Naar aanleiding van de succesvolle verkoop van inkomsten genererende activa aan VGP European Logistics in 2016 en met het oog op de optimalisatie van de kapitaalstructuur van VGP NV heeft de raad van bestuur besloten een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen om een extra kapitaalvermindering in contanten voor te stellen van € 20.069.694,00. Deze uitkering in geld zou overeenkomen met € 1,08 per aandeel.

Op 21 maart 2017, verwierf Dhr Jan Van Geet 100% van de aandelen van Alsgard SA van Dhr Jan Prochazka. Ingevolge de verwerving van deze aandelen bezit Dhr Jan Van Geet 38,3% van de stemrechten van VGP NV.

Op 30 maart 2017 gaf VGP met succes een nieuwe obligatielening uit van van € 80 miljoen met een looptijd van 8 jaar. De obligaties werden geplaatst bij institutionele investeerders en zijn niet genoteerd. De vaste rente van de obligaties bedraagt 3,35% bruto per jaar.

Op 30 maart 2017 heeft VM Invest NV 766.203 VGP aandelen geplaatst bij een brede basis van institutionele investeerders via een private plaatsing.

INFORMATIE OVER HET AANDEEL

Notering van het aandeel

EURONEXT BRUSSELS
MAIN MARKET VAN PRAAG

VGP AANDEEL VGP ISIN BE0003878957
VGP VVPR-STRIP VGPS ISIN BE0005621926

BEURSKAPITALISATIE 31 DEC-16 1.752.939.107 €
HOOGSTE KAPITALISATIE 1.752.939.107 €
LAAGSTE KAPITALISATIE 568.641.330 €
KOERS 31 DEC-15 33,01 €
KOERS 31 DEC-16 94,33 €

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2016 werd het maatschappelijk kapitaal van VGP vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen.

Het aandeelhouderschap per 31 december 2016 ziet er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	PERCENTAGE T.O.V. TOTAAL AANTAL AANDELEN
VM INVEST NV	5.217.871	28,08%
MR BART VAN MALDEREN	3.545.250	19,08%
<i>SUB-TOTAL BART VAN MALDEREN GROUP</i>	<i>8.763.121</i>	<i>47,16%</i>
LITTLE ROCK SA	4.707.752	25,33%
ALSGARD SA	2.409.914	12,97%
COMM. VA VGP MISV	929.153	5,00%
VADEBO FRANCE NV	655.738	3,53%
PUBLIC	1.117.372	6,01%
TOTAL	18.583.050	100,00%

VM Invest NV is een vennootschap gecontroleerd door Dhr. Bart Van Malderen.

Little Rock NV is een vennootschap gecontroleerd door Dhr. Jan Van Geet.

Alsgard SA is een vennootschap gecontroleerd door Dhr. Jan Prochazka.

Op 21 maart 2017, verwierf Dhr Jan Van Geet 100% van de aandelen van Alsgard SA van Dhr Jan Prochazka.

Comm VA VGP MISV is een vennootschap gecontroleerd door Dhr. Bart Van Malderen en Dhr. Jan Van Geet.

VM Invest NV, Dhr. Bart Van Malderen, Comm VA VGP MISV, Little Rock NV, Dhr. Jan Van Geet, Alsgard SA en Dhr. Jan Prochazka handelen in onderling overleg met betrekking tot het bezit, de verwerving of de overdracht van effecten.

Vadebo France NV is een vennootschap gecontroleerd door Mevr. Griet Van Malderen.

Er zijn geen specifieke categorieën van aandelen.

Elk aandeel geeft recht op één stem.

In overeenstemming met de artikelen 480 tot en met 482 van het Wetboek van vennootschappen, kan de vennootschap, mits naleving van de voorwaarden gesteld voor statutenwijziging, overgaan tot de creatie van aandelen zonder stemrecht.

Alle aandelen zijn vrij overdraagbaar.

Toegestaan kapitaal

De Bijzondere Algemene Vergadering gehouden op 8 december 2016 heeft de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap in één of meerdere malen te verhogen met een totaal maximum bedrag van € 100 000 000 (exclusief enige uitgiftepremie). Deze machtiging geldt voor een periode van vijf jaar na 27 december 2016 en kan worden hernieuwd overeenkomstig 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 ze het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap beperken of opheffen.

Bovendien werd de Raad van Bestuur gemachtigd om, binnen een periode van drie jaar na 27 december 2016, gebruik te maken van het toegestaan kapitaal na ontvangst door de vennootschap van een mededeling door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) van een openbaar overnamebod op de effecten van de vennootschap.



Liquiditeit van het aandeel

Om haar liquiditeit te verbeteren heeft VGP NV een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met KBC Bank. Deze overeenkomst zorgt voor een hogere liquiditeit van het aandeel. Dit zal een voordeel zijn in de toekomst aangezien een goede liquiditeit de uitgifte van nieuwe aandelen in geval van kapitaalverhogingen vereenvoudigt.

Financiële kalender

ALGEMENE VERGADERING
VAN AANDEELHOUDERS 12 MEI 2017

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
VAN AANDEELHOUDERS 12 MEI 2017

BEKENDMAKING
HALFJAARRESULTATEN 2017 30 AUGUSTUS 2017



VOORUITZICHTEN 2017

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

Tijdens de eerste jaarhelft van 2017 zal VGP verder haar financieringsbronnen en financieringsstrategie evalueren en herzien om de Groep in staat te stellen verder te blijven investeren in de uitbreiding van de nodige landbank om de verdere groei door middel van ontwikkelingsactiviteiten te ondersteunen en om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren. In dit opzicht zal VGP actief blijven evalueren om haar ontwikkelingsactiviteiten verder te financieren door middel van de obligatiemarkten aangezien deze financieringsbron haar aantrekkelijkheid heeft bewezen als alternatief voor bijkomende bankfinanciering.

Na de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics en de daaropvolgende tweede verkoopronde die plaatsvond in 2016, en met het oog op de optimalisatie van de kapitaalstructuur van VGP is het de bedoeling om een kapitaaluitkering van € 20 miljoen in contanten toe te kennen aan de aandeelhouders in 2017. Vanaf 2018 is het de intentie van de Groep om naar een duurzame uitkeringspolitiek te evolueren waarbij de vrije kasstroom die wordt gegeneerd en ontvangen van VGP European Logistics zal uitgekeerd worden aan de aandeelhouders.



RAAD VAN BESTUUR EN UITVOEREND MANAGEMENT



RAAD VAN BESTUUR

SAMENSTELLING PER 31 DECEMBER 2016

	NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT
VOORZITTER	MAREK ŠEBEŠŤÁK	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019
CEO	JAN VAN GEET s.r.o. vertegenwoordigd door JAN VAN GEET	2013	UITVOEREND EN REFERENTIEAANDEEL- HOUDER	—	2017
BESTUURDERS	VM INVEST NV vertegenwoordigd door BART VAN MALDEREN	2013	NIET-UITVOEREND EN REFERENTIEAAN- DEELHOUDER	—	2017
	ALEXANDER SAVERYS	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019
	RIJO ADVIES BVBA vertegenwoordigd door JOS THYS	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019

Marek Šebesták

*1954

Dhr. Marek Šebesták is oprichter en vroegere Voorzitter van BBDO-Czech Republic, één van de vooraanstaande internationale reclame- en communicatie bureaus.

Jan Van Geet

*1971

Dhr. Jan Van Geet is de oprichter van VGP. Hij is belast met de algemene dagelijkse, alsook strategische directieverantwoordelijkheden van de Groep. Hij begon 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 vastgoedfonds.



Bart Van Malderen *1966

Dhr. Bart Van Malderen richtte in 2011 Drylock Technologies op, een nieuwe producent van hygiënische wegwerpartikelen die de revolutionaire ultradunne pulpvrĳe luier introduceerde in 2012. Voorheen bekleedde Bart Van Malderen diverse leidinggevende functies binnen Ontex, een toonaangevend Europese producent van hygiënische wegwerpartikelen vooral eer CEO te worden in 1996. Van 2003 tot midden juli 2007 was hij Voorzitter van de Raad Van Bestuur van Ontex.

Alexander Saverys *1978

Dhr. Alexander Saverys behaalde een master in rechten (KU- Leuven en Madrid) en een MBA aan de Fachhochschule für Wirtschaft in Berlijn. In 2004 richtte hij Delphis NV op. Delphis legt zich toe op intra-Europese container- en intermodale deur aan deur diensten op. In 2006 werd hij bestuurder bij CMB en werd er Gedelegeerd Bestuurder in september 2014.

Jos Thys *1962

Dhr. Jos Thys behaalde een masterdiploma in Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Antwerpen (UFSIA). Hij verstrekt adviezen aan familiale ondernemingen waar hij voornamelijk adviseert over strategische en structureringsonderwerpen. Hij verstrekt ook advies betreffende de implementatie van Corporate Governance bij ondernemingen en non-profit organisaties. Jos Thys had voorheen een lange carrière in corporate- en investment banking bij Paribas, Artesia en Dexia.

UITVOEREND MANAGEMENT TEAM

SAMENSTELLING PER 31 DECEMBER 2016

JAN VAN GEET s.r.o., vertegenwoordigd door JAN VAN GEET	CHIEF EXECUTIVE OFFICER
JAN PROCHÁZKA	CHIEF OPERATING OFFICER
DIRK STOOP BVBA, vertegenwoordigd door DIRK STOOP	CHIEF FINANCIAL OFFICER
TOMAS VAN GEET, vertegenwoordigd door TOMAS VAN GEET	CHIEF COMMERCIAL OFFICER
JAN PAPOUŠEK s.r.o., vertegenwoordigd door JAN PAPOUŠEK	CHIEF OPERATING OFFICER – LANDEN BUITEN DE TSJECHISCHE REPUBLIEK

Mr. Jan Van Geet

*1971

Jan Van Geet is de oprichter van VGP. Hij is belast met de algemene dagelijkse, alsook strategische directieverantwoordelijkheden van de Groep. Hij begon in 1993 in de Tsjechische Republiek als directeur van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerp-artikelen. Tot 2005 was hij ook gedelegeerd bestuurder van WDP Czech Republic. WDP is een Belgisch vastgoedfonds.

Mr. Jan Procházka

*1964

Hij is burgerlijk ingenieur en architect en vervoegde het team van VGP in 2002. Hij is verantwoordelijk voor de technische ontwerpen en de uitvoering van de contracten. Voordien was Jan gedelegeerd bestuurder van Dvořák, een aannemingsbedrijf voor burgerlijke bouwkunde, destijds een van de belangrijke spelers op de Tsjechische markt. Bekende projecten onder zijn leiding waren de luchthaventerminal Sever I 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, alsook voor de relaties met de investeerders. 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 Stoop behaalde een master diploma 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 commerciële coördinatie van VGP's grotere klanten („key accounts“). 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. Jan Papoušek

*1974

Hij is burgerlijk ingenieur en vervoegde VGP's team in 2007. Hij is verantwoordelijk voor de technische ontwerpen en de uitvoering van de contracten voor alle projecten gelegen buiten de Tsjechische Republiek. Voordien werkte Jan voor Gardiner and Teobald, een bedrijf gevestigd in het VK bekend om zijn kostenbeheersing met internationale activiteiten, waar hij de functie bekleedde van cost and project manager.

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 HÖCHSTADT
- 11 VGP PARK BORNA
- 12 VGP PARK BOBENHEIM-ROXHEIM
- 13 VGP PARK FRANKENTHAL

SPANJE

- 27 VGP PARK SAN FERNADO DE HENARES
- 28 VGP PARK MANGO

ESTLAND

25 VGP PARK NEHATU

LETLAND

26 VGP PARK KEKAVA

TSJECHISCHE REPUBLIEK

- 14 VGP PARK TUCHOMĚŘICE
- 15 VGP PARK ÚSTÍ NAD LABEM
- 16 VGP PARK CESKY UJEZD
- 17 VGP PARK LIBEREC
- 18 VGP PARK OLOMOUC
- 19 VGP PARK JENEC
- 20 VGP PARK CHOMUTOV
- 21 VGP PARK BRNO
- 22 VGP PARK HRÁDEK NAD NISOU
- 23 VGP PARK PLZEŇ

SLOWAKIJE

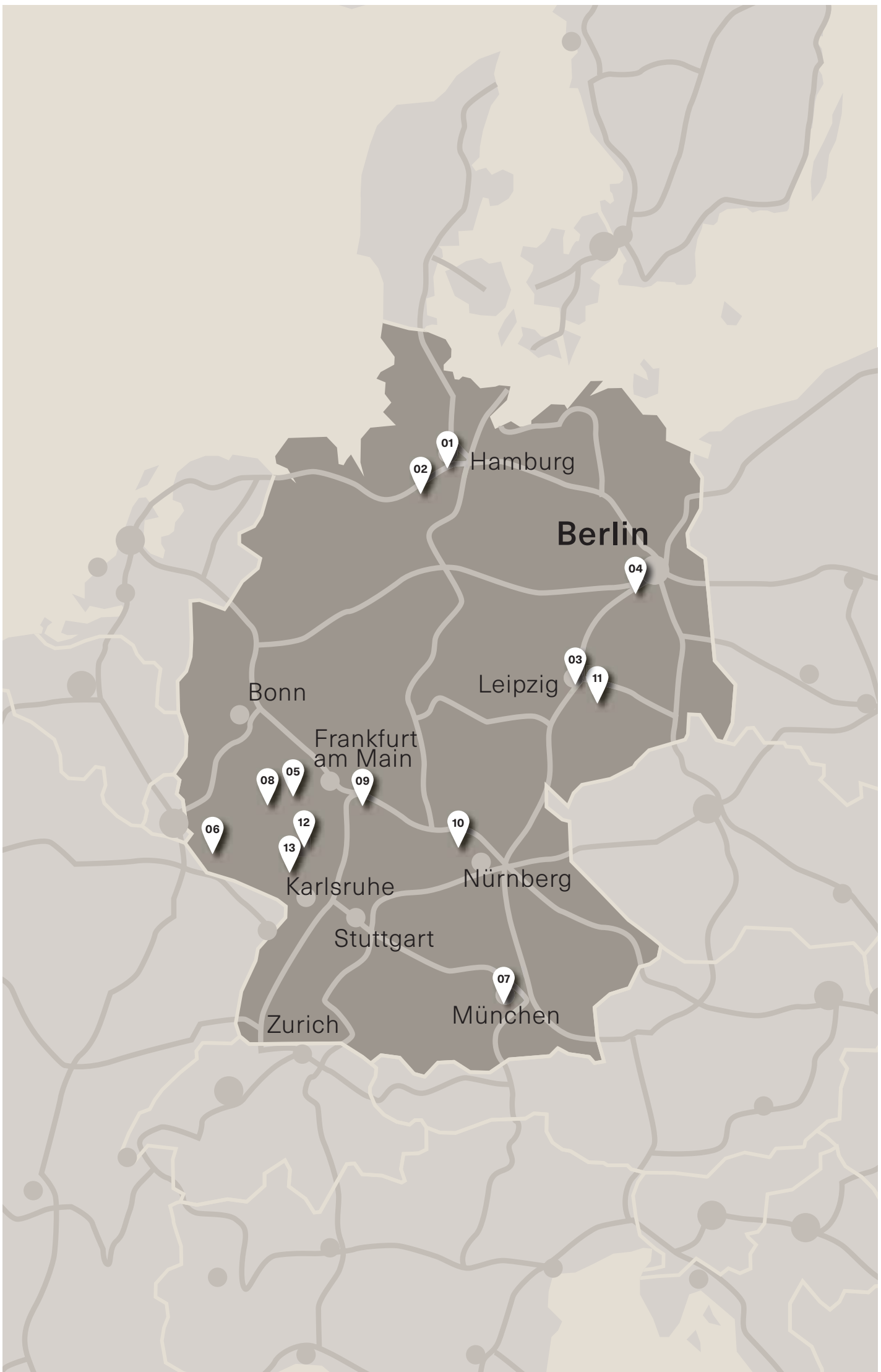
31 VGP PARK MALACKY

HONGARIJE

29 VGP PARK GYŐR
30 VGP PARK ALSÓNÉMEDI

ROEMENIË

24 VGP PARK TIMISOARA



01
02 Hamburg

Berlin
04

Bonn

03
11 Leipzig

08
05
09 Frankfurt am Main

06

12
13

10

Karlsruhe

Nürnberg

Stuttgart

Zürich

07 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 HÖCHSTADT
- 11 — VGP PARK BORNA
- 12 — VGP PARK BOBENHEIM-ROXHEIM
- 13 — VGP PARK FRANKENTHAL



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW A

HUURDER	Van Eupen Logistiek GmbH & Co. KG; Laser Automotive Brandenburg GmbH; Lidl E-Commerce International GmbH & Co. KG
---------	--

VERHUURBARE OPPERVLAKTE	23.891 m ²
----------------------------	-----------------------

GEBOUWD	2015
---------	------



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW D

HUURDER	Lidl E-Commerce International GmbH & Co. KG
---------	--

VERHUURBARE OPPERVLAKTE	53.776 m ²
----------------------------	-----------------------

GEBOUWD	in aanbouw
---------	------------



DUITSLAND

VGP Park Bingen

GEBOUW A

HUURDER	Custom Chrome Europe GmbH
---------	---------------------------

VERHUURBARE OPPERVLAKTE	6.400 m ²
----------------------------	----------------------

GEBOUWD	2014
---------	------



DUITSLAND

VGP Park Bobenheim-Roxheim

GEBOUW A

HUURDER	Lekkerland Deutschland GmbH & Co.KG
---------	-------------------------------------

VERHUURBARE OPPERVLAKTE	23.270 m ²
----------------------------	-----------------------

GEBOUWD	2016
---------	------

DUITSLAND

VGP Park Borna

GEBOUW A

HUURDER Lekkerland Deutschland GmbH & Co.KG

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 13.617 m²

GEBOUWD 2015



DUITSLAND

VGP Park Frankenthal

GEBOUW A

HUURDER Amazon Logistik GmbH

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 56.745 m²

GEBOUWD in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park Ginsheim

GEBOUW A

HUURDER INDAT Robotics GmbH

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 33.662 m²

GEBOUWD in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A0

HUURDER GEODIS Logistics Deutschland GmbH;
JOB AG Personaldienstleistungen AG;
Deutsche Post Immobilien GmbH

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 35.167 m²

GEBOUWD 2013





DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A1

HUURDER Volkswagen Konzernlogistik GmbH & Co. OHG; Drive Medical GmbH & Co. KG; CHEP Deutschland GmbH

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 24.665 m²

GEBOUWD 2014–2016



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A2.1

HUURDER Syncreon Deutschland GmbH

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 18,743 m²

GEBOUWD 2015



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A3

HUURDER Zebco Europe GmbH; Karl Heinz Dietrich GmbH & Co KG

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 9.387 m²

GEBOUWD 2015



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A4

HUURDER LZ Logistik GmbH

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 114.471 m²

GEBOUWD 2016

DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B1

HUURDER Rhenus SE & Co. KG

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 57.479 m²

GEBOUWD 2015 – in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B2

HUURDER Geis Industrie-Service GmbH;
Karl Heinz Dietrich GmbH & Co KG

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 41.388 m²

GEBOUWD in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW C

HUURDER Rieck Projekt Kontakt Logistik Hamburg
GmbH & Co. KG

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 23.615 m²

GEBOUWD in aanbouw



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW D1

HUURDER AO Deutschland Ltd.

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 2.502 m²

GEBOUWD 2015





DUISSLAND

VGP Park Höchststadt

GEBOUW A

HUURDER **C&A Mode GmbH & Co. KG**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **15.140 m²**

GEBOUWD **2015**



DUISSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW B1

HUURDER **USM operations GmbH**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **24.007 m²**

GEBOUWD **in aanbouw**



DUISSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW A

HUURDER **A & O GmbH, Geis Ersatzteil-Service GmbH; ELTETE Deutschland GmbH; PTG Lohnabfüllung GmbH**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **24.754 m²**

GEBOUWD **2016**



DUISSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW B

HUURDER **Rhenus SE & Co. KG**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **43.375 m²**

GEBOUWD **2016**

DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW C

HUURDER **Logistik Dienstleistungszentrum GmbH (LDZ)**

VERHUURBARE OPPERVLAKTE **19.774 m²**

GEBOUWD **2015**



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW D

HUURDER **EBARA Pumps Europe S.p.A.;
ASENDIA Operations GmbH & Co KG**

VERHUURBARE OPPERVLAKTE **7.062 m²**

GEBOUWD **2016**



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW E

HUURDER **PTG Lohnabfüllung GmbH**

VERHUURBARE OPPERVLAKTE **8.734 m²**

GEBOUWD **2015**



DUITSLAND

VGP Park Schwalbach

GEBOUW A

HUURDER **Optimas OE Solutions GmbH**

VERHUURBARE OPPERVLAKTE **8.386 m²**

GEBOUWD **in aanbouw**





DUISSLAND

VGP Park Soltau

GEBOUW A

HURDER **AUDI AG**

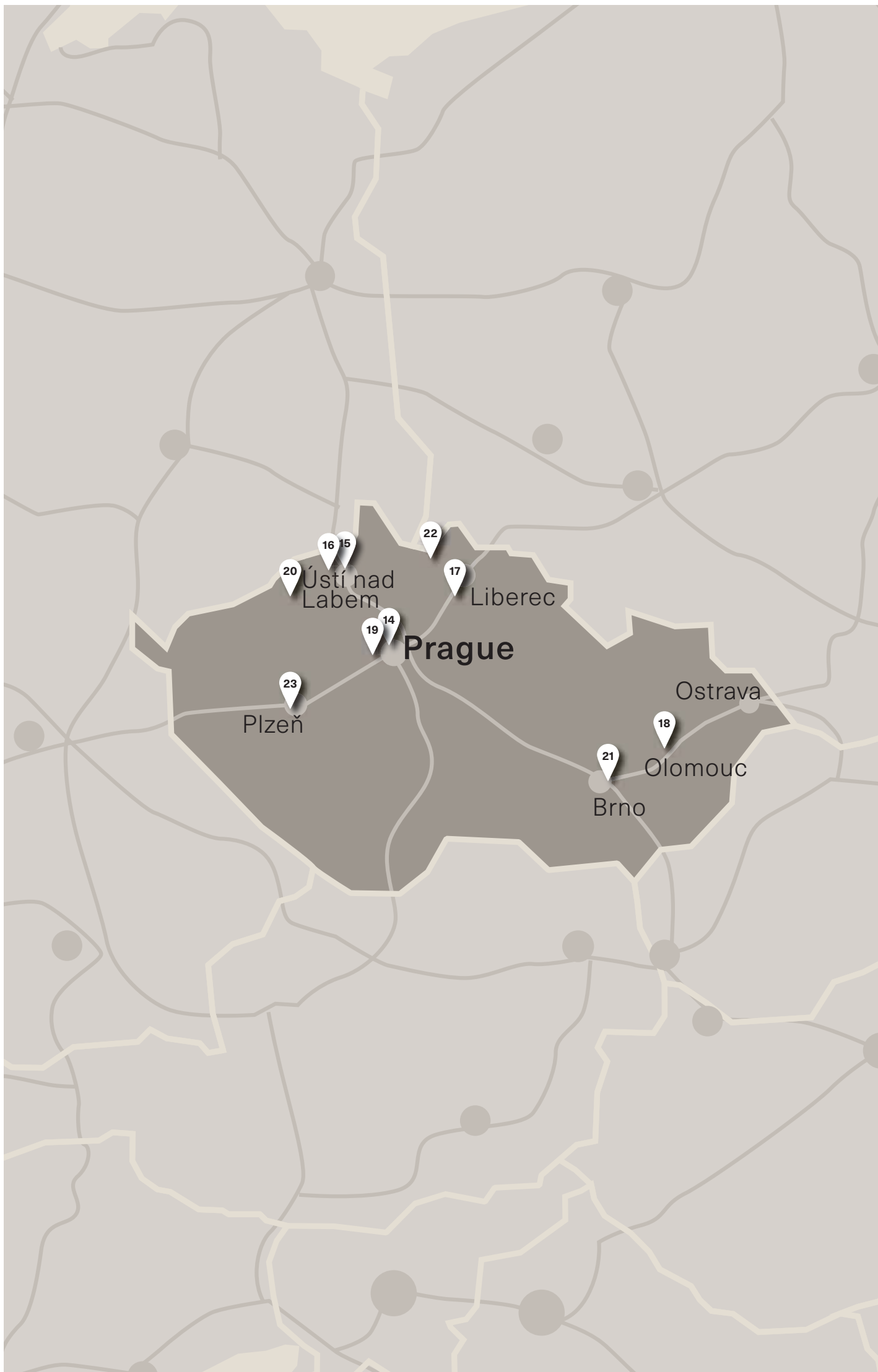
VERHURBARE **55.811 m²**
OPPERVLAKTE

GEBUWD **2016**



Overzicht van de portefeuille in Duitsland

VGP PARK	EIGENAAR	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m ²)			
			VOLTOOID	IN OPBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL
VGP PARK HAMBURG	VGP	106,941	—	23,615	20,160	43,775
VGP PARK SOLTAU	VGP	119,868	55,811	—	—	55,811
VGP PARK LEIPZIG	VGP	105,885	—	24,007	22,650	46,657
VGP PARK BERLIN	VGP	164,537	—	53,776	26,765	80,541
VGP PARK GINSHEIM	VGP	59,845	—	33,662	—	33,662
VGP PARK SCHWALBACH	VGP	19,587	—	8,386	—	8,386
VGP PARK MÜNCHEN	VGP	537,003	—	—	244,304	244,304
TOTAAL		1,113,666	55,811	143,445	313,879	513,135
VGP PARK BINGEN	Joint Venture	15,000	6,400	—	—	6,400
VGP PARK HAMBURG	Joint Venture	518,123	141,481	71,697	21,458	234,635
VGP PARK RODGAU	Joint Venture	212,740	103,699	—	—	103,699
VGP PARK HÖCHSTADT	Joint Venture	45,680	15,140	—	—	15,140
VGP PARK BERLIN	Joint Venture	46,540	23,891	—	—	23,891
VGP PARK BOBENHEIM-ROXHEIM	Joint Venture	56,655	23,270	—	—	23,270
VGP PARK BORNA	Joint Venture	42,533	13,617	—	—	13,617
VGP PARK FRANKENTHAL	Joint Venture	174,832	—	56,745	—	56,745
TOTAAL		1,112,103	327,497	128,442	21,458	477,397



16 15
20 Ústí nad Labem

22 17
Liberec

19 14
Prague

23
Plzeň

Ostrava

18
21
Olomouc
Brno



TSJECHISCHE REPUBLIEK

- 14 — VGP PARK TUCHOMĚŘICE
- 15 — VGP PARK ÚSTÍ NAD LABEM
- 16 — VGP PARK CESKY UJEZD
- 17 — VGP PARK LIBEREC
- 18 — VGP PARK OLOMOUC
- 19 — VGP PARK JENEC
- 20 — VGP PARK CHOMUTOV
- 21 — VGP PARK BRNO
- 22 — VGP PARK HRÁDEK NAD NISOU
- 23 — VGP PARK PLZEŇ



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Brno

GEBOUW I.

HUURDER **KARTON P+P, spol. s r.o.**

VERHUURBARE **12.986 m²**
OPPERVLAKTE

GEBOUWD **in aanbouw**



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Brno

GEBOUW II.

HUURDER **Internet shop s.r.o., SUTA s.r.o.;**
SECUPACK s.r.o.

VERHUURBARE **13.673 m²**
OPPERVLAKTE

GEBOUWD **2013-2016**



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Brno

GEBOUW III.

HUURDER **HARTMANN – RICO a.s.**

VERHUURBARE **8.621 m²**
OPPERVLAKTE

GEBOUWD **2013**



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Český Újezd

GEBOUW I.

HUURDER **Yusen Logistics (Czech) s.r.o.**

VERHUURBARE **13.071 m²**
OPPERVLAKTE

GEBOUWD **in aanbouw**

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Český Újezd

GEBOUW II.

HUURDER **FIA ProTeam s.r.o.**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **2.753 m²**

GEBOUWD **2016**



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H1

HUURDER **Drylock Technologies s.r.o.**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **40.361 m²**

GEBOUWD **2012–2014**



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Liberec

GEBOUW L1

HUURDER **KNORR-BREMSE Systémy
pro užitková vozidla ČR, s.r.o.**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **11.436 m²**

GEBOUWD **2016**



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW G1

HUURDER **Benteler Automotive Rumburk s.r.o.;
Gerflor CZ s.r.o.**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **11.648 m²**

GEBOUWD **2016**





TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW G2

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

VERHUURBARE 19.859 m²
OPPERVLAKTE

GEBOUWD 2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW A

HUURDER ASSA ABLOY ES Production s.r.o.

VERHUURBARE 8.711 m²
OPPERVLAKTE

GEBOUWD 2014



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW B

HUURDER FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.

VERHUURBARE 21.918 m²
OPPERVLAKTE

GEBOUWD 2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW C

HUURDER Excell Czech s.r.o.; Sumisho Global
Logistics Europe GmbH, odštěpný závod

VERHUURBARE 9.542 m²
OPPERVLAKTE

GEBOUWD 2014-2015

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW D

HUURDER **COPO TÉXIL PORTUGAL S.A.,**
organizační složka;
TRANSTECHNIK CS, spol. s r.o.

VERHUURBARE **3.640 m²**
OPPERVLAKTE

GEBOUWD **2015–2016**



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW A

HUURDER **CAAMANO CZ INTERNATIONAL GLASS**
CORPORATION, s.r.o.; invelt – s.r.o.
Lidl Česká republika v.o.s.

VERHUURBARE **6.396 m²**
OPPERVLAKTE

GEBOUWD **2013**



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW B

HUURDER **HARTMANN – RICO a.s.;**
FM ČESKÁ, s.r.o.

VERHUURBARE **18.594 m²**
OPPERVLAKTE

GEBOUWD **2014–2016 – gedeeltelijk aanbouw**



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P1

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

VERHUURBARE **5.351 m²**
OPPERVLAKTE

GEBOUWD **2014**





TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P3

HURDER **Treves CZ s.r.o.**

VERHUURBARE **8.296 m²**
OPPERVLAKTE

GEBOUWD **in aanbouw**



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6.1

HURDER **SSI Technologies s.r.o.**

VERHUURBARE **8.025 m²**
OPPERVLAKTE

GEBOUWD **2015**



Overzicht van de portefeuille in de Tsjechische Republiek

VGP PARK	EIGENAAR	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m ²)			
			VOLTOOID	IN OPBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL
VGP PARK TUCHOMĚŘICE	VGP	58,701	11,630	13,360	—	24,990
VGP PARK ÚSTÍ NAD LABEM	VGP	133,209	13,376	8,296	17,425	39,096
VGP PARK CESKY UJEZD	VGP	45,383	2,753	13,071	—	15,824
VGP PARK LIBEREC	VGP	36,062	11,436	—	2,000	13,436
VGP PARK OLOMOUC	VGP	350,344	—	11,648	138,489	150,137
VGP PARK JENEC	VGP	173,859	—	—	50,490	50,490
VGP PARK CHOMUTOV	VGP	95,057	—	—	50,096	50,096
TOTAAL		892,615	39,195	46,375	258,499	344,069
VGP PARK BRNO	Joint Venture	63,974	22,294	12,986	—	35,280
VGP PARK HRÁDEK NAD NISOU	Joint Venture	180,638	40,361	—	41,819	82,180
VGP PARK PLZEŇ	Joint Venture	92,354	43,809	—	—	43,809
VGP PARK OLOMOUC	Joint Venture	54,674	19,859	—	—	19,859
TOTAAL		391,640	126,323	12,986	41,819	181,128

ANDERE LANDEN IN EUROPA

ROEMENIË

24 — VGP PARK TIMISOARA

ESTLAND

25 — VGP PARK NEHATU

LETLAND

26 — VGP PARK KEKAVA

SPANJE

27 — VGP PARK SAN FERNADO DE HENARES

28 — VGP PARK MANGO

HONGARIJE

29 — VGP PARK GYŐR

30 — VGP PARK ALSÓNÉMEDI

SLOWAKIJE

31 — VGP PARK MALACKY





25

Tallinn

26

Riga

31

Bratislava

29

30

Budapest

24

Bucharest



HONGARIJE

VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A1.1

HUURDER Nagel Hungária Logisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 22.892 m²

GEBOUWD 2016



HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW A

HUURDER SKINY Gyártó Korlátolt Felelősségű Társaság; Waberer's-Szemerey Kft.; Gebrüder Weiss Szállítmányozási Kft.

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 20.290 m²

GEBOUWD 2009



HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW B1

HUURDER Lear Corporation Hungary Kft.

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 11.740 m²

GEBOUWD 2012



HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW C

HUURDER Dana Hungary Kft.

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 6.154 m²

GEBOUWD 2011

SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW A

HUURDER **Benteler Automotive SK s.r.o.**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **14.863 m²**

GEBOUWD **2009**



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW B

HUURDER **Benteler Automotive SK s.r.o.**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **18.553 m²**

GEBOUWD **2016 – gedeeltelijk aanbouw**



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW C

HUURDER **FROMM SLOVAKIA, a.s.;**
Tajco Slovakia s. r. o.;
IKEA Components s.r.o.

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **15.255 m²**

GEBOUWD **2015**



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW D

HUURDER **Volkswagen Konzernlogistik**
GmbH & Co. OHG

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **35.683 m²**

GEBOUWD **2015**





SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW E1

HUURDER **IDEAL Automotive Slovakia, s.r.o.**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **12.756 m²**

GEBOUWD **2016**



ESTLAND

VGP Park Nehatu

GEBOUW A

HUURDER **Boomerang Distribution OÜ;
CF&S Estonia AS; Comforta OÜ;
Freselle OÜ**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **23.235 m²**

GEBOUWD **2014**



ESTLAND

VGP Park Nehatu

GEBOUW B

HUURDER **ANOBION HULGIMÜÜGI OÜ; SIRELDUS
OÜ; Lemoine Estonia OÜ; ON24 AS;
D.T.L. Consumer Products Eesti AS;
Turritis OÜ**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **21.841 m²**

GEBOUWD **2015**



ESTLAND

VGP Park Nehatu

GEBOUW C

HUURDER **Estonian Ministry of Defence**

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE **7.410 m²**

GEBOUWD **2015**

ESTLAND

VGP Park Nehatu

GEBOUW D

HUURDER Instrumentarium Optika Osäühing;
WEXL GRUPP OÜ; Fruit Express OÜ

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 11.152 m²

GEBOUWD 2016



ESTLAND

VGP Park Nehatu

GEBOUW E

HUURDER lopende onderhandelingen

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 11.088 m²

GEBOUWD in aanbouw



LETLAND

VGP Park Kekava

GEBOUW A1.1

HUURDER lopende onderhandelingen

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 20,152 m²

GEBOUWD in aanbouw



ROEMENIË

VGP Park Timisoara

GEBOUW A1

HUURDER QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL;
cargo-partner Expeditii SRL

VERHUURBARE
OPPERVLAKTE 17.565 m²

GEBOUWD 2016





ROEMENIË

VGP Park Timisoara

GEBOUW A2

HUURDER SC EKOL INTERNATIONAL LOGISTICS SRL;
SC FAN COURIER EXPRESS SRL;
VAN MOER GROUP SRL;
KLG Europe Logistics SRL

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 18.009 m²

GEBOUWD 2016



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW B1

HUURDER QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL;
WHITELAND LOGISTICS SRL; CARGO-PARTNER EXPEDITII SRL; UPS Romania SRL; World Media Trans SRL; S.C. PROFI ROM FOOD SRL; ITC LOGISTIC ROMANIA SRL; CSC ETICHETE SRL

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 17.841 m²

GEBOUWD 2013-2014



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW B2

HUURDER DHL International Romania SRL;
QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL;
RESET EMS srl; SC SIDE TRADING SRL;
S.C. DSV SOLUTIONS SRL.; NEFAB PACKAGING ROMANIA SRL; HELBAKO ELECTRONICA SRL; BCVO Logistics SRL

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 18.161 m²

GEBOUWD 2015/in aanbouw



SPANJE

VGP Park Mango

GEBOUW B1

HUURDER PUNTO FA, S.L.

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 185.938 m²

GEBOUWD 2016



Overzicht van de portefeuille in de andere Europese landen

VGP PARK	EIGENAAR	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m ²)			
			VOLTOOID	IN OPBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL
VGP PARK TIMISOARA, ROMANIA	VGP	188,347	71,576	—	10,500	82,076
VGP PARK NEHATU, ESTONIA	VGP	155,450	63,637	11,088	—	74,725
VGP PARK KEKAVA, LATVIA	VGP	146,873	—	20,152	40,320	60,472
VGP PARK SAN FERNANDO DE HENARES, SPAIN	VGP	222,666	—	—	134,764	134,764
VGP PARK MANGO, SPAIN	VGP	274,163	185,938	—	133,934	319,872
TOTAAL		987,498	321,151	31,240	319,518	671,909
VGP PARK GYŐR, HUNGARY	Joint Venture	121,798	38,183	—	9,572	47,754
VGP PARK ALSÓNÉMEDI, HUNGARY	Joint Venture	85,349	22,892	—	12,000	34,892
VGP PARK MALACKY, SLOVAKIA	Joint Venture	220,492	78,557	18,553	9,880	106,990
TOTAAL		427,639	139,632	18,553	31,452	189,637

FINANCIËEL
OVERZICHT
VGP NV

VOOR HET BOEKJAAR
AFGESLOTEN OP
31 DECEMBER 2016

INHOUD VAN HET FINANCIËEL OVERZICHT

Geconsolideerde jaarrekening — 108

**Toelichtingen bij de geconsolideerde
jaarrekening — 113**

**Bijkomende toelichtingen
die geen deel uitmaken van
de geconsolideerde
jaarrekening — 155**

**Informatie over de
moedermaatschappij — 157**

Verslag van de commissaris — 161

Lexicon — 162

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	TOELICHTING	2016	2015
OMZET	5	24.739	23.118
BRUTO HUUROPBRENGSTEN	5	16.806	17.073
DOORGEREKENDE HUURLASTEN	6	4.108	3.498
DOOR TE REKENEN HUURLASTEN	6	(3.073)	(3.076)
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED	7	(1.703)	(972)
NETTO HUUROPBRENGSTEN		16.138	16.523
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN PROJECTONTWIKKELING	5	3.141	1.433
INKOMSTEN UIT FACILITY MANAGEMENT	5	684	1.114
NETTO MEER-/ (MIN)WAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN	8	118.900	103.981
ADMINISTRATIEVE KOSTEN	9	(15.446)	(13.451)
ANDERE OPBRENGSTEN		483	487
ANDERE LASTEN		(1.815)	(1.034)
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	10	7.897	191
BEDRIJFSWINST/(-VERLIES)		129.982	109.244
FINANCIËLE OPBRENGSTEN	11	2.814	466
FINANCIËLE KOSTEN	11	(19.720)	(10.620)
NETTO FINANCIËEL RESULTAAT		(16.906)	(10.154)
WINST VOOR BELASTINGEN		113.076	99.090
BELASTINGEN	12	(21.790)	(12.529)
WINST VAN HET BOEKJAAR		91.286	86.561
TOEREKENBAAR AAN:			
AANDEELHOUDERS VAN VGP NV	13	91.286	86.561
MINDERHEIDSBELANGEN		—	—

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT <i>(in duizend €)</i>	2016	2015
NETTO RESULTAAT	91.286	86.561
<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	91.286	86.561
TOEREKENBAAR AAN:		
DE AANDEELHOUDERS VAN VGP NV	91.286	86.561
MINDERHEIDSBELANGEN	—	—

Geconsolideerde balans

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

ACTIVA (in duizend €)	TOELICHTING	2016	2015
GOODWILL	14	—	631
IMMATERIËLE ACTIVA	15	14	12
VASTGOEDBELEGGINGEN	16	550.262	173.972
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	15	517	378
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	17	5	216
DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	10	89.194	(103)
ANDERE LANGLOPENDE VORDERINGEN	10	8.315	—
UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN	12	3	89
TOTAAL VASTE ACTIVA		648.310	175.195
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	18	19.426	4.927
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	19	71.595	9.825
GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	26	132.263	527.361
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		223.284	542.113
TOTAAL ACTIVA		871.594	717.308
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)	TOELICHTING	2016	2015
KAPITAAL	20	62.251	62.251
OVERGEDRAGEN RESULTATEN		327.985	239.658
OVERIGE RESERVES	21	69	69
ANDER EIGEN VERMOGEN	21	—	60.000
EIGEN VERMOGEN		390.305	361.978
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	22	327.923	170.800
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	23	5.348	967
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	24	2.432	405
UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	12	20.012	8.247
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		355.715	180.419
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	22	81.674	3.522
HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	25	35.496	10.342
VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	26	8.404	161.047
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		125.574	174.911
TOTAAL VERPLICHTINGEN		481.289	355.330
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		871.594	717.308

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde balans.

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizend €)	STATUTAIR AANDELEN KAPITAAL	KAPITAAL-RESERVE (zie toelichting 20)	IFRS AANDELEN KAPITAAL	RESER- VES	UITGIFTE- PREMIE	ANDRE EIGEN VERMOGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
SALDO PER 1 JANUARI 2015	112.737	(50.486)	62.251	153.097	69	—	215.417
ANDERE ELEMENTEN VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN	—	—	—	—	—	—	—
RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR	—	—	—	86.561	—	—	86.561
EFFECT VAN VERKOPEN	—	—	—	—	—	—	—
VOLLEDIGE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN	—	—	—	86.561	—	—	86.561
DIVIDENDEN	—	—	—	—	—	—	—
UITKERING KAPITAAL	—	—	—	—	—	—	—
HYBRIDE EFFECTEN (ZIE TOELICHTING 21)	—	—	—	—	—	60.000	60.000
SALDO PER 31 DECEMBER 2015	112.737	(50.486)	62.251	239.658	69	60.000	361.978
SALDO PER 1 JANUARI 2016	112.737	(50.486)	62.251	239.658	69	60.000	361.978
ANDERE ELEMENTEN VAN HET RESULTAAT	—	—	—	—	—	—	—
RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR	—	—	—	91.286	—	—	91.286
EFFECT VAN VERKOPEN	—	—	—	—	—	—	—
VOLLEDIGE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN	—	—	—	91.286	—	—	91.286
DIVIDENDEN AAN AANDEELHOUDERS	—	—	—	—	—	—	—
UITKERING KAPITAAL AAN AANDEELHOUDERS	—	—	—	—	—	—	—
HYBRIDE EFFECTEN (ZIE TOELICHTING 21)	—	—	—	(2.959)	—	(60.000)	(62.959)
SALDO PER 31 DECEMBER 2016	112.737	(50.486)	62.251	327.985	69	—	390.305

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

KASSTROOMOVERZICHT <i>(in duizend €)</i>	TOELICHTING	2016	2015
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	27		
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		113.076	99.090
AANPASSINGEN VOOR:			
AFSCHRIJVINGEN		897	734
NIET-GEREALISEERDE (MEER)-/MINWAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN	8	(97.696)	(103.975)
GEREALISEERDE (MEER)-/MINWAARDE OP VERKOOP DOCHTERONDERNEMINGEN	8	(21.204)	(6)
NIET-GEREALISEERDE (WINST)/VERLIES OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN WISSELKOERSEN	11	4.723	245
NETTO (ONTVANGEN) RENTE		(2.636)	(21)
NETTO BETAALDE RENTE		14.820	10.194
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	10	(7.897)	(191)
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR WIJZIGINGEN IN HET WERKKAPITAAL EN VOORZIENINGEN		4.083	6.070
AFNAME/(TOENAME) IN HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN		(14.505)	(8.555)
(AFNAME)/TOENAME IN HANDELS- EN ANDERE SCHULDEN		28.681	416
BRUTO KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		18.259	(2.072)
NETTO ONTVANGEN RENTE		157	21
NETTO (BETAALDE) RENTE		(10.684)	(10.194)
BETAALDE WINSTBELASTINGEN		(939)	(364)
NETTO KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		6.793	(12.609)
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	27		
INKOMSTEN UIT VERKOOP VAN MATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE		46	337
AANKOOP VAN DOCHTERONDERNEMINGEN		—	(224)
VASTGOEDBELEGGINGEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANBOUW		(336.654)	(147.490)
VERKOOP VAN DOCHTERONDERNEMINGEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN AAN VGP EUROPEAN LOGISTICS JOINT VENTURE	28	236.060	—
INKOMSTEN UIT/(INVESTERING IN) VGP EUROPEAN LOGISTICS JOINT VENTURE		4.678	—
(OPNAME)/TERUGBETALINGEN VAN LENINGEN AAN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		(28.546)	—
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		(124.416)	(147.377)
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	27		
NETTO OPBRENGSTEN M.B.T. DE UITGIFTE/ (TERUGBETALING) VAN HYBRIDE EFFECTEN	21	(62.960)	60.000
OPNAME VAN LENINGEN		283.367	83.967
TERUGBETALINGEN VAN LENINGEN		(51.536)	(3.914)
NETTO KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		168.871	140.053
NETTO TOENAME/(AFNAME) IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		51.248	(19.934)
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE		9.825	43.595
EFFECT UIT WIJZIGINGEN IN WISSELKOERSEN		234	347
HERCLASSIFICATIE ALS GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	28	10.288	(14.184)
NETTO TOENAME/(AFNAME) IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		71.595	9.825

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van dit overzicht.

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

1. General information

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 Spinnerijstraat 12, 9240 Zele en de onderneming is ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0887.216.042 (Rechtspersonenregister Gent – Afdeling Dendermonde).

De Groep is een vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed. De Groep concentreert zich op strategisch gelegen terreinen in Duitsland, de Centraal-Europese regio en Spanje, die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijvenparken van een bepaalde omvang, met het oog op de uitbouw van een uitgebreide en goed gediversifieerde vastgoedportefeuille gelegen op toplocaties.

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 7 april 2017.

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 2016.

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing in 2016

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in 2016:

- Verbeteringen aan IFRS (2010–2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015);
- Verbeteringen aan IFRS (2012–2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);

- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Initiatief rond informatievervalsing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015);
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016).

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

Standaarden en interpretaties uitgegeven, maar nog niet van toepassing in 2016

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2016, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening.

- IFRS 9 *Financiële instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018);
- IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018);
- IFRS 16 *Lease-overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Verbeteringen aan IFRS (2014–2016) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017 of 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassing van IFRS 2 *Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassing van IFRS 4 *Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, waardoor de goedkeuring binnen de Europese Unie eveneens werd uitgesteld);

- Aanpassing van IAS 7 *Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassing van IAS 40 *Overdracht van vastgoedbeleggingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- IFRIC 22 *Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

Het management verwacht niet dat de eerste toepassing van deze standaarden en interpretaties een materiële invloed zullen hebben op de financiële positie en prestaties. Met betrekking tot de IFRS 9, IFRS 15 en IFRS 16 wijzigingen is de onderneming nog de potentiële impact aan het evalueren.

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 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 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. 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. 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 erkennen dan zijn deel opgenomen in de “resultaten in joint ventures en geassocieerde deelnemingen”.

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 waarden 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 marktwaarde. 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 of reeds gestart is te bouwen (zogenaamd “ontwikkelingsland”) wordt onmiddellijk gewaardeerd tegen reële waarde. Het ontwikkelingsland wordt gewaardeerd door dezelfde waarderingsdeskundige als deze die gebruikt wordt voor vastgoedbeleggingen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

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

Operationele lease overeenkomsten

Lease-overeenkomsten waarbij alle wezenlijke risico's en voordelen inherent aan de eigendom bij de leasinggever berusten worden als operationele lease-overeenkomsten geclassificeerd. 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 geclassificeerd 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

De verhuurde activa die verhuurd worden op basis van operationele huurovereenkomsten worden opgenomen als vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde balans. Zie verder toelichting 2.4 Huuropbrengsten.

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 huurkosten 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 Handels- en andere vorderingen

Handelsvorderingen dragen geen rente en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs verminderd met een voorziening voor dubieuze debiteuren. Op de balansdatum wordt een schatting gemaakt van de dubieuze vorderingen op basis van een evaluatie van alle uitstaande bedragen. Een bijzonder waardeverminderverslies op handels- en overige vorderingen wordt opgenomen indien er twijfel bestaat over de inbaarheid van deze vorderingen. Een vordering wordt als dubieus aanzien wanneer er objectieve bewijzen bestaan dat de onderneming niet in staat zal zijn om de volledige vordering te innen. Belangrijke financiële problemen bij de schuldenaar, de mogelijkheid dat schuldenaar het faillissement aanvraagt of een financiële reorganisatie ondergaat, een staking of opschorting van betaling, worden aanzien als indicatoren van het mogelijk dubieus zijn van een vordering. Het bedrag van waardevermindering wordt berekend als het verschil tussen de waarde van de vordering op balansdatum en de reële waarde van de geschatte toekomstige kasstromen. De bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de resultatenrekening, evenals terugnames van vroegere bijzondere waardeverminderingen.

2.12 Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten en direct opvraagbare deposito's. Voorschotten in rekening-courant die op verzoek onmiddellijk opeisbaar zijn en integraal deel uitmaken van het kasstroombeheer van de Groep worden opgenomen als een onderdeel van geldmiddelen en kasequivalenten ten behoeve van het geconsolideerd kasstroomoverzicht.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan afgeschreven kostprijs verminderd met bijzondere waardeverminderversliesen.

2.16 Afgeleide financiële instrumenten

Een derivaat is een financieel instrument of een ander contract dat de volgende kenmerken bezit:

- de waarde verandert als gevolg van veranderingen in een bepaalde rentevoet, prijs van een financieel instrument, commodityprijs, valutakoers, index van prijzen of rentevoeten, kredietwaardigheid of andere variabele mits, ingeval van een niet-financiële variabele, de variabele niet specifiek voor een contractpartij is;
- er is geen netto-aanvangsinvestering benodigd of een geringe netto-aanvangsinvestering in verhouding tot andere soorten contracten die op vergelijkbare wijze reageren op veranderingen in marktfactoren; en
- het wordt op een tijdstip in de toekomst afgewikkeld.

Afdeckingsderivaten worden gedefinieerd als derivaten die voldoen aan de strategie van de onderneming met betrekking tot risicobeheer, de afdeckingsrelatie is formeel gedocumenteerd en de afdekking is effectief, dit betekent dat bij aanvang en over de periode, de veranderingen in de reële waarde van of kasstromen uit het afdeckingsinstrument en de afgedekte positie bijna volledig gecompenseerd worden en de resultaten binnen een bereik van 80-125 procent vallen.

Afgeleide financiële instrumenten die niet aangewezen zijn als afdeckingsinstrumenten worden geclassificeerd als aangehouden voor handelsdoeleinden en gewaardeerd tegen de reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening van de periode waarin ze zich voordoen.

Reële waarden worden bepaald aan de hand van genoteerde prijzen of verdisconteerde kasstroommodellen, zoals van toepassing. Alle derivaten die niet gedefinieerd zijn als afdeckingsinstrumenten worden opgenomen (zoals van toepassing) als vlottende- of vaste financiële activa indien de reële waarde positief is of als andere kortlopende- of langlopende financiële schulden indien de reële waarde negatief is.

VGP houdt geen afgeleide financiële instrumenten aan noch is het van plan om afgeleide financiële instrumenten uit te geven voor speculatieve doeleinden.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 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.

2.20 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen verhuurd via een huurovereenkomst worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening op lineaire basis over de duur van de huur. Commerciële tegemoetkomingen ('incentives') toegekend bij de huur worden opgenomen als een integraal deel van de totale huuropbrengsten. Huuropbrengsten worden opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

De Groep heeft geen financiële huurovereenkomsten afgesloten met huurders. Alle huurovereenkomsten zijn operationele huurovereenkomsten.

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone langdurige huurovereenkomsten waarbij de verplichtingen van de verhuurder onder deze huurovereenkomsten in essentie gelijk zijn aan deze in andere huurovereenkomsten, zoals het tijdig volledig beschikbaar stellen van de verhuurbare oppervlakte tijdens de duurtijd van de huurovereenkomst. De huurovereenkomsten worden in het algemeen afgesloten voor een periode van 5-10 jaar (eerste vervaldagoptie) en houden meestal een automatische verlengingsclausule in. De huurovereenkomst kan niet opgezegd worden voor de eerste vervaldag.

2.21 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 laagd in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn.

3. Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

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' op bladzijde [.....].

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 er een gezamenlijke controle is over VGP European Logistics en de gerelateerde geassocieerde ondernemingen en dat bijgevolg deze worden opgenomen volgens de equity (vermogensmutatie) methode.
- 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. Sales services, rente-inkomsten, ...), heeft de Groep ervoor gekozen om het gedeelte van haar aandeel in deze transacties niet te elimineren als ook 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 schattingonzekerheden

- De vastgoedportefeuille van VGP wordt minstens eenmaal per jaar gewaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige. 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 16).
- VGP beoordeelt op het moment van de transactie of een afgeleid financieel instrument in aanmerking komt voor hedge accounting. VGP heeft geen afdekkingsinstrumenten die in aanmerking komen voor hedge accounting en als dusdanig worden de veranderingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten verwerkt via de resultatenrekening (zie toelichting 29).
- Uitgestelde belastingvorderingen met betrekking tot ongebruikte overgedragen fiscale verliezen en fiscaal verrekenbare tegoeden worden maar opgenomen in zoverre het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de ongebruikte overgedragen fiscale verliezen en fiscaal verrekenbare tegoeden verrekend kunnen worden. Bij zijn inschatting neemt het management elementen in overweging als langetermijnstrategie en opportuniteiten voor belastingplanning (zie toelichting 12.3 'Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen').

4. Gesegmenteerde informatie

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 per geografische regio. Deze fundamentele segmentatie weerspiegelt de geografische markten in Europa, waarin VGP actief is. De

activiteiten van VGP worden opgesplitst in de afzonderlijke landen waar zij actief is. Deze segmentindeling is voor VGP belangrijk gezien de aard van de activiteiten en de klanten vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten

Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad en ontwikkelingsrendement.) worden op deze manier opgevolgd aangezien VGP zich focust op de ontwikkeling en verhuur van logistieke gebouwen. Een tweede segmenteringsbasis wordt door VGP gemaakt op basis van de inkomsten uit vastgoedbeheer- en facility management diensten alsook de inkomsten uit ontwikkelingsactiviteiten ondernomen voor de Joint Venture.

Gesegmenteerde informatie: Tsjechische Republiek, Duitsland en andere landen

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	TSJECHISCHE REPUBLIEK		
	2016	2015	
BRUTO HUUROPBRENGSTEN	3.986	4.663	
DOORGEREKENDE/ (DOOR TE REKENEN HUURLASTEN)	177	42	
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED	(151)	(284)	
NETTO HUURRESULTAAT	4.012	4.421	
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN PROJECTONTWIKKELING	894	1.324	
INKOMSTEN UIT FACILITY MANAGEMENT	684	1.114	
NETTO MEERWAARDE/(MINWAARDE) OP VASTGOEDBELEGGINGEN	17.337	25.059	
ANDERE OPBRENGSTEN/(KOSTEN) INCL. ADMIN. KOSTEN	(2.570)	(3.616)	
AANDEEL IN RESULTAAT VAN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	—	—	
OPERATIONELE WINST/(VERLIES)	20.357	28.302	
FINANCIEEL RESULTAAT	—	—	
BELASTINGEN	—	—	
WINST VAN HET BOEKJAAR	—	—	

BALANS (in duizend €)	TSJECHISCHE REPUBLIEK		
	2016	2015	
ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN	90.016	47.167	
ANDERE ACTIVA (INCL. UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN)	13.981	2.785	
GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	4.465	106.139	
TOTAAL ACTIVA	108.462	156.091	
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN	—	—	
TOTAAL VERPLICHTINGEN	—	—	
VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	—	—	

	DUITSLAND		ANDERE LANDEN		NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	5.733	5.740	7.087	6.670	—	—	16.806	17.073
	183	29	675	351	—	—	1.035	422
	(765)	(429)	(787)	(259)	—	—	(1.703)	(972)
	5.151	5.340	6.975	6.762	—	—	16.138	16.523
	1.314	94	933	15	—	—	3.141	1.433
	—	—	—	—	—	—	684	1.114
	41.504	58.447	7.777	20.475	52.282	—	118.900	103.981
	(3.314)	(981)	(2.397)	(513)	(8.497)	(8.887)	(16.778)	(13.997)
	—	—	—	—	7.897	191	7.897	191
	44.655	62.900	13.288	26.739	51.682	(8.696)	129.982	109.244
	—	—	—	—	(16.906)	(10.154)	(16.906)	(10.154)
	—	—	—	—	(21.790)	(12.529)	(21.790)	(12.529)
	—	—	—	—	91.286	86.561	91.286	86.561

	DUITSLAND		ANDERE LANDEN		NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	174.005	53.228	286.241	73.577	—	—	550.262	173.972
	9.063	617	27.050	3.574	138.975	8.999	189.069	15.975
	41.440	333.887	4.797	87.335	81.561	—	132.263	527.361
	224.508	387.732	318.088	164.486	220.536	8.999	871.594	717.308
	—	—	—	—	390.305	361.978	390.305	361.978
	—	—	—	—	472.885	194.283	472.885	194.283
	—	—	—	—	8.404	161.047	8.404	161.047
	—	—	—	—	871.594	717.308	871.594	717.308

Segment informatie Andere landen

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	ESTLAND		SLOWAKIJE	
	2016	2015	2016	2015
BRUTO HUUROPBRENGSTEN	2.470	2.222	1.094	1.291
DOORGEREKENDE/ (DOOR TE REKENEN HUURLASTEN)	29	59	60	18
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED	(103)	(13)	(144)	(86)
NETTO HUURRESULTAAT	2.396	2.268	1.010	1.223
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN PROJECTONTWIKKELING	—	—	11	15
INKOMSTEN UIT FACILITY MANAGEMENT	—	—	—	—
NETTO MEERWAARDE/(MINWAARDE) OP VASTGOEDBELEGGINGEN	3.350	3.281	—	7.129
ANDERE OPBRENGSTEN/(KOSTEN) INCL. ADMIN. KOSTEN	(136)	(53)	(633)	62
AANDEEL IN RESULTAAT VAN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	—	—	—	—
OPERATIONELE WINST/(VERLIES)	5.610	5.496	388	8.429
FINANCIEEL RESULTAAT	—	—	—	—
BELASTINGEN	—	—	—	—
WINST VAN HET BOEKJAAR	—	—	—	—

BALANS <i>(in duizend €)</i>	ESTONIA		SLOVAKIA	
	2016	2015	2016	2015
ACTIVA				
VASTGOEDBELEGGINGEN	47.400	39.776	663	56
ANDERE ACTIVA (INCL. UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN)	880	1.157	10	14
GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	4.333	43.078
TOTAAL ACTIVA	48.280	40.933	5.006	43.148
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	—	—	—	—
EIGEN VERMOGEN	—	—	—	—
TOTAAL VERPLICHTINGEN	—	—	—	—
VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	—	—
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	—	—	—	—

	HONGARIJE		ROEMENIË		SPANJE		ANDERE		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	1.000	1.929	2.281	1.228	242	—	—	—	7.087	6.670
	41	137	549	140	—	—	(4)	(3)	675	351
	(85)	(117)	(437)	(29)	(3)	—	(15)	(14)	(787)	(259)
	956	1.949	2.393	1.339	239	—	(19)	(17)	6.975	6.762
	—	—	—	—	—	—	922	—	933	15
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	6.663	3.763	2.591	—	—	664	811	7.777	20.475
	(196)	(91)	(386)	(123)	(851)	(211)	(195)	(97)	(2.397)	(513)
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	760	8.521	5.770	3.807	(612)	(211)	1.372	697	13.288	26.739
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

	HONGARIJE		ROEMENIË		SPANJE		ANDERE		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	—	—	36.043	26.021	195.842	3.563	6.293	4.160	286.241	73.576
	88	10	13.900	1.369	12.108	988	64	36	27.050	3.574
	464	44.258	—	—	—	—	—	—	4.797	87.336
	552	44.268	49.943	27.390	207.950	4.551	6.357	4.196	318.088	164.486
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

5. Omzet

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
BRUTO ONTVANGEN/TOEGEREKENDE HUURBETALINGEN	14.502	17.854
HUURINDEXERING EN KORTINGEN	2.304	(781)
TOTAAL BRUTO HUUROPBRENGSTEN	16.806	17.073
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER	2.515	1.101
INKOMSTEN UIT PROJECTONTWIKKELING	626	332
INKOMSTEN UIT FACILITY MANAGEMENT	684	1.114
DOORGEREKENDE HUURLASTEN	4.108	3.498
TOTALE OMZET	24.739	23.118

De Groep verhuurt zijn vastgoedbeleggingen via operationele huurovereenkomsten. De huur overeenkomsten hebben in het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De bruto huurinkomsten weerspiegelen de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2016 werden opgeleverd en de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan de Joint Venture op 31 mei 2016. De bruto huuropbrengsten per 31 december 2016 waren inclusief € 10,2 miljoen bruto huurinkomsten van de initiële vastgoedportefeuille voor de periode 1 januari 2016 tot 31 mei 2016.

Op het einde van december 2016 had de Groep (inclusief de Joint Venture) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 64,3 miljoen¹ (in vergelijking met € 38,0 miljoen² per 31 december 2015).

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

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
MINDER DAN ÉÉN JAAR	25.340	37.713
TUSSEN ÉÉN JAAR EN VIJF JAAR	94.376	128.461
MEER DAN VIJF JAAR	242.916	117.661
TOTAAL	362.632	283.835

6. Doorgerekende huurlasten/ (door te rekenen huurlasten)

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
DOORGEREKENDE HUURLASTEN		
DOORREKENING VAN KOSTEN TE DRAGEN DOOR HUURDERS	4.108	3.498
TOTAAL	4.108	3.498
DOOR TE REKENEN HUURLASTEN		
ENERGIE	(1.778)	(1.838)
ONDERHOUD EN SCHOONMAAK	(652)	(589)
ONROERENDE VOORHEFFING	(207)	(322)
ANDERE	(436)	(327)
TOTAAL	(3.073)	(3.076)

Doorgerekende huurlasten vertegenwoordigen te ontvangen opbrengsten van huurders voor energie, onderhoud, schoonmaak, veiligheid, afvalbeheer en het gebruik van de infrastructuur die verbonden zijn aan de kosten verbonden aan dienstverlening gefactureerd aan de Groep.

1 € 38,6 miljoen gerelateerd aan VGP European Logistics.

2 Volledig gerelateerd aan de eigen vastgoedportefeuille.

7. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD	(398)	(185)
ERELONEN (ADVOCATEN EN ANDERE ADVISEURS) EN MARKETINGKOSTEN	(282)	(354)
VASTGOEDMAKELAARS	(783)	(237)
ANDERE	(240)	(196)
TOTAAL	(1.703)	(972)

8. Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
NIET-GEREALISEERDE MEER-/(MIN)WAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN	66.006	17.211
NIET-GEREALISEERDE MEER-/(MIN)WAARDE OP GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	31.690	86.764
GEREALISEERDE MEER-/(MIN)WAARDE OP VERKOOP VAN DOCHTERONDERNEMINGEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	21.204	6
TOTAAL	118.900	103.981

De totale vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland, werd op 31 december 2016 door de waardeeringsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 6,49% (vergeleken met 7,02% per 31 december 2015) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou een variatie van de totale portefeuillewaarde van €6,9 miljoen met zich meebrengen.

9. Administratieve kosten

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
LONEN EN WEDDEN	(3.303)	(2.230)
AUDIT, JURIDISCHE- EN ANDERE RAADGEVERS	(9.428)	(8.987)
ANDERE KOSTEN	(2.573)	(1.862)
AFSCHRIJVING	(142)	(372)
TOTAAL	(15.446)	(13.451)

10. Investing in joint venture en geassocieerde ondernemingen

10.1 Winst na belasting van de joint venture en geassocieerde ondernemingen

De onderstaande tabel bevat de samenvattende winst- en verliesrekening van de Groep's joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) en de geassocieerde ondernemingen, die allen volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen.

VGP European Logistics is opgericht in Luxemburg en is eigenaar van logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de 5,1% die rechtstreeks door VGP NV aangehouden wordt in de dochterondernemingen van de joint venture die activa in Duitsland bezitten. Tijdens het jaar werden de geassocieerde ondernemingen SNOW CRYSTAL S.à r.l. en SUN S.à r.l. verkocht aan Tristan Capital Partners in het kader van de vereffening van deze respectieve deelnemingen.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	VGP EUROPEAN LOGISTICS JV AAN 100%	VGP EUROPEAN LOGISTICS DUITSE VASTGOED- ONDERNEMINGEN AAN 100%	VGP EUROPEAN LOGISTICS DUITSE VASTGOED- ONDERNEMINGEN AAN 5,1%	VGP EUROPEAN LOGISTICS JV AAN 50%	2016	2015
BRUTO HUUROPBRENGSTEN	16.982	9.511	485	8.491	8.976	—
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED						
— DOORGEREKENDE/ (DOOR TE REKENEN HUURLASTEN (NETTO))	557	427	22	279	300	—
— ONDERLIGGENDE OPERATIONELE KOSTEN	(1.074)	(517)	(26)	(537)	(563)	—
— VASTGOEDBEHEER KOSTEN	(1.315)	(752)	(38)	(658)	(696)	—
NETTO HUURRESULTAAT	15.150	8.669	442	7.575	8.017	—
NETTO MEERWAARDE/ (MINWAARDE) OP VASTGOEDBELEGGINGEN	13.384	6.198	316	6.692	7.008	—
ADMINISTRatieve KOSTEN	(1.576)	(801)	(41)	(788)	(829)	—
ANDERE OPBRENGSTEN/ KOSTEN (NETTO)	(493)	(75)	(5)	(246)	(250)	191
OPERATIONELE WINST/ (VERLIES)	26.465	13.991	713	13.234	13.946	191
FINANCIËLE OPBRENGSTEN	224	(250)	(12)	112	100	—
FINANCIËLE KOSTEN	(7.756)	(3.771)	(192)	(3.878)	(4.070)	—
NETTO FINANCIËEL RESULTAAT	(7.532)	(4.021)	(204)	(3.766)	(3.970)	—
WINST VOOR BELASTINGEN	18.933	9.970	508	9.468	9.976	191
BELASTINGEN	(3.980)	(1.735)	(88)	(1.990)	(2.078)	—
WINST NA BELASTINGEN	14.953	8.235	420	7.478	7.897	191

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

BALANS (in duizend €)	VGP EUROPEAN LOGISTICS JV AAN 100%	VGP EUROPEAN LOGISTICS DUITSE VASTGOEDON- DERNEMINGEN AAN 100 %	VGP EUROPEAN LOGISTICS DUITSE VASTGOEDON- DERNEMINGEN AAN 5,1%	VGP EUROPEAN LOGISTICS JV AAN 50%	2016	2015
VASTGOEDBELEGGINGEN	574.291	390.341	19.907	287.145	307.053	—
ANDERE ACTIVA	189	29	1	94	96	—
TOTAAL VASTE ACTIVA	574.479	390.370	19.909	287.240	307.148	—
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	8.335	6.972	356	4.168	4.523	—
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	17.342	11.464	585	8.671	9.256	—
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	25.678	18.436	940	12.839	13.779	—
TOTAAL ACTIVA	600.157	408.806	20.849	300.078	320.928	—
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	376.036	266.636	13.598	188.018	201.616	—
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.075	—	—	538	538	—
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	1.440	16	1	720	721	—
UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	32.723	21.318	1.087	16.361	17.449	—
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	411.274	287.970	14.686	205.637	220.323	—
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	8.117	6.065	309	4.058	4.368	—
HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	12.894	9.663	493	6.447	6.940	311
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	21.011	15.728	802	10.505	11.308	311
TOTAAL VERPLICHTINGEN	432.284	303.698	15.489	216.142	231.631	311
AANPASSING VOOR VERKOOP GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	—	—	—	—	103	—
NETTO ACTIEFWAARDE	167.872	105.108	5.361	83.936	89.194	(311)

2016 zag het begin van een nieuwe 50/50 joint venture met Allianz Real Estate. De nieuwe Joint Venture (VGP European Logistics) heeft een exclusief voorkeurecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP en gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije.

VGP European Logistics voltooide haar eerste aankoopronde op het einde van mei 2016 met de aankoop van de eerste 15 parken (de initiële vastgoedportefeuille) van VGP. De initiële vastgoedportefeuille bevat 8 parken gelegen in Duitsland, 4 parken in de Tsjechische Republiek, 1 park gelegen in Slowakije en 2 parken gelegen in Hongarije en bestaan uit 28 hoge kwaliteitsvolle logistieke gebouwen. Een tweede aankoopronde vond plaats eind oktober 2016 waarin er bijkomend 5 gebouwen werden aangekocht door de Joint Venture. Deze gebouwen zijn gelegen in Duitsland (4 gebouwen) en Slowakije (1 gebouw).

De VGP European Logistics vastgoedportefeuille, werd op 31 december 2016 gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 6,08% (vergeleken met 6,35% per 30 juni 2016), als gevolg van de contractie van de kapitalisatievoeten tijdens de tweede jaarhelft. De(her)waardering van de Joint Venture vastgoedportefeuille werd gebaseerd op het waarderingsverslag van de waarderingsdeskundige Jones Lang LaSalle.

Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou een variatie van deze totale portefeuillewaarde van €10,9 miljoen met zich meebrengen.

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

10.3 Andere langlopende vorderingen

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
AANDEELHOUDERSLENINGEN AAN VGP EUROPEAN LOGISTICS S.à r.l.	7.506	—
AANDEELHOUDERSLENINGEN AAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN (DOCHTERONDERNEMINGEN VAN OF VGP EUROPEAN LOGISTICS S.à r.l.)	809	—
CONSTRUCTIE- EN ONTWIKKELINGSLANINGEN AAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN (DOCHTERONDERNEMINGEN VAN VGP EUROPEAN LOGISTICS S.À R.L.)	81.561	—
CONSTRUCTIE- EN ONTWIKKELINGSLANINGEN GEHERCLASSIFICEERD NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(81.561)	—
TOTAAL	8.315	—

10.4 Deelnemingen in joint venture en geassocieerde ondernemingen

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
OP 1 JANUARI	(103)	17
REËLE WAARDE BIJ EERSTE OPNAME	86.077	—
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	7.897	191
TERUGBETALING VAN EIGEN VERMOGEN	(4.677)	—
OPBRENGSTEN M.B.T VERKOOP VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	—	(311)
PER 31 DECEMBER	89.194	(103)

Voor verder informatie wordt er verwezen naar toelichting 26.

11. Netto financieel resultaat

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
BANCAIRE RENTEOPBRENGSTEN	1	19
RENTEOPBRENGSTEN UIT LENINGEN AAN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	2.479	—
NIET-GEREALISEERDE WINSTEN OP AFDEKKINGSDERIVATEN	177	107
NETTO WISSELKOERSWINSTEN	—	339
ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	157	1
FINANCIËLE OPBRENGSTEN	2.814	466
RENTELASTEN UIT OBLIGATIES	(10.133)	(7.682)
BANCAIRE RENTEKOSTEN – VARIABELE SCHULD	(2.476)	(2.174)
BANCAIRE RENTEKOSTEN – AFDEKKINGSDERIVATEN	(405)	(406)
RENTE GEACTIVEERD BIJ VASTGOEDBELEGGINGEN	1.419	2.442
NIET-GEREALISEERDE VERLIEZEN OP AFDEKKINGSDERIVATEN	(4.796)	(426)
NETTO WISSELKOERSVERLIEZEN	(104)	—
ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	(3.225)	(2.374)
FINANCIËLE KOSTEN	(19.720)	(10.620)
NETTO FINANCIËEL RESULTAAT	(16.906)	(10.154)

De verhoging van de rente-inkomsten uit leningen aan de joint venture en geassocieerde ondernemingen is het gevolg van de verstrekte leningen aan VGP European Logistics tijdens het jaar. De stijging van de rentelasten uit obligaties was te wijten aan de nieuwe € 225 miljoen sep-23 obligatielening die werd uitgegeven in september 2016.

12. Belastingen

12.1 Belastingkost opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
ACTUELE BELASTINGEN	(939)	(383)
UITGESTELDE BELASTINGEN	(20.851)	(12.146)
TOTAAL	(21.790)	(12.529)

12.2 Aansluiting van de effectieve belastingvoet

<i>(in duizend €)</i>		2016		2015
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		113.076		99.090
AANPASSING VOOR HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		(7.897)		(191)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		105.179		98.899
BELASTING AAN DE LOKALE BELASTINGVOET	15,8%	(16.645)	15,8%	(15.651)
IMPACT VAN VERANDERING IN BELASTINGVOET VAN DUITSE BEDRIJVEN (VAN 30,825% NAAR 15,825%)		—		7.056
VERSCHIL IN BELASTINGVOET NIET-DUITSE BEDRIJVEN		(7.927)		(1.246)
VERWORPEN UITGAVEN		(2.585)		(515)
VERLIEZEN/NOTIONELE INTERESTAFTREK		5.362		(2.202)
ANDERE		5		29
TOTAAL	20,7%	(21.790)	12,7%	(12.529)

De verworpen uitgaven zijn voornamelijk te wijten aan het opzetten van VGP European Logistics en de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille.

Naar aanleiding van de verandering van de plaats van management van de Duitse activa in 2015 naar Luxemburg werd een vennootschapsbelastingvoet (exclusief de bedrijfsbelasting) van 15,825% toegepast.

De fiscaal overgedragen verliezen vervallen als volgt:

2016 <i>(in duizend €)</i>	< 1 JAAR	2-5 JAAR	> 5 JAAR
OVERGEDRAGEN FISCALE VERLIEZEN	64	1.823	11.902

2015 <i>(in duizend €)</i>	< 1 JAAR	2-5 JAAR	> 5 JAAR
OVERGEDRAGEN FISCALE VERLIEZEN	86	3.316	18.234

12.3 Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

De uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen zijn toewijsbaar aan de volgende elementen:

<i>(in duizend €)</i>	ACTIVA		PASSIVA		NETTO	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
VASTE ACTIVA	—	—	(28.151)	(38.944)	(28.151)	(38.944)
VALUTA HEDGE ACCOUNTING/DERIVATEN	166	458	—	—	166	458
OVERGEDRAGEN FISCALE VERLIEZEN	361	676	—	—	361	676
GEACTIVEERDE RENTE	—	—	(594)	(1.334)	(594)	(1.334)
GEACTIVEERDE KOSTEN	—	—	(40)	(60)	(40)	(60)
ANDERE	—	—	(156)	(11)	(156)	(11)
BELASTINGVORDERINGEN/(VERPLICHTINGEN)	527	1.134	(28.940)	(40.349)	(28.413)	(39.215)
COMPENSERING VORDERINGEN EN VERPLICHTINGEN	(524)	(1.045)	524	1.045	—	—
HERCLASSIFICATIE NAAR VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	8.404	31.057	8.404	31.057
NETTO BELASTINGVORDERINGEN/(VERPLICHTINGEN)	3	89	(20.012)	(8.247)	(20.009)	(8.158)

Een totaalbedrag van € 1.840k (€ 2.655k in 2015) aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

13. Winst per aandeel

<i>(in aantal)</i>	2016	2015
GEWOGEN GEMIDDELDE AANTAL GEWONE AANDELEN (BASIS)	18.583.050	18.583.050
GEWOGEN GEMIDDELDE AANTAL GEWONE AANDELEN (VERWATERD)	18.583.050	18.583.050
CORRECTIE VOOR WEDERZIJD'S BELANG VIA GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	(398.368)	(398.368)
GEWOGEN GEMIDDELDE AANTAL GEWONE AANDELEN (VERWATERD EN NA CORRECTIE VOOR WEDERZIJD'S BELANG VIA GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN)	18.184.682	18.184.682

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
RESULTAAT OVER DE PERIODE TOEWIJSBAAR AAN DE GROEP EN DE GEWONE AANDEELHOUDERS	91.286	86.561
WINST PER AANDEEL (IN €) – BASIS	4,91	4,66
WINST PER AANDEEL (IN €) – VERWATERD	4,91	4,66
WINST PER AANDEEL – NA CORRECTIE VOOR WEDERZIJD'S BELANG VIA GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN (IN €)	5,02	4,76

Correctie voor wederzijds belang heeft betrekking op de eliminatie van het proportioneel aandeel in het eigen vermogen van de VGP NV aandelen die gehouden worden door VGP Misv Comm. VA. VGP NV houdt 42,87% in VGP Misv Comm. VA.

14. Goodwill

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
NETTOBOEKWAARDE PER 1 JANUARI	631	631
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN	(631)	—
NETTOBOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	—	631

De afwaardering is ontstaan als gevolg van de strategische heroriëntering van de Suta facility management diensten tijdens het jaar. In het verleden verleende Suta facility management diensten aan een breed scala van derden. Gezien de sterke groei van de eigen en de Joint Venture portefeuille werd in de loop van het jaar besloten om activiteiten geleverd aan derden substantieel te verminderen en zich te concentreren op de eigen en de Joint Venture portefeuille.

15. Immateriële vaste activa en andere vaste activa

<i>(in duizend €)</i>	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		MATERIËLE VASTE ACTIVA	
	2016	2015	2016	2015
OP 1 JANUARI	12	57	378	370
AANSCHAFFINGEN	13	5	322	187
UIT GEBRUIKNAME	—	—	(46)	(10)
AFSCHRIJVINGEN	(11)	(50)	(140)	(144)
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP		—	3	(25)
PER 31 DECEMBER	14	12	517	378

16. Vastgoedbeleggingen

<i>(in duizend €)</i>	2016			
	OPGELEVERD	IN AANBOUW	ONTWIKKELINGS- LAND	TOTAAL
OP 1 JANUARI	38.530	47.180	88.262	173.972
INVESTERINGSUITGAVEN	34.957	39.378	—	74.335
AANSCHAFFINGEN	126.173	—	107.951	234.124
GEACTIVEERDE RENTE	783	636	—	1.419
GEACTIVEERDE HUUR INCENTIVES	406	—	—	406
OVERDRACHT NAAR AANLEIDING VAN START-UP VAN ONTWIKKELING	—	39.380	(39.380)	—
OVERDRACHT NAAR AANLEIDING VAN OPLEVERING VAN ONTWIKKELING	47.775	(47.775)	—	—
NETTO MEERWAARDE/(MINWAARDE) OP VASTGOEDBELEGGINGEN	17.189	47.190	1.627	66.006
PER 31 DECEMBER	265.813	125.989	158.460	550.262

<i>(in duizend €)</i>	2015			
	OPGELEVERD	IN AANBOUW	ONTWIKKELINGS- LAND	TOTAAL
OP 1 JANUARI	173.616	81.083	161.390	416.089
INVESTERINGSUITGAVEN	61.621	59.817	240	121.678
GEACTIVEERDE RENTE	1.493	858	91	2.442
GEACTIVEERDE HUUR INCENTIVES	1.469	440	—	1.909
GEACTIVEERDE VASTGOEDMAKELAARSKOSTEN	1.349	—	—	1.349
AANSCHAFFINGEN	418	8.525	20.715	29.658
VERKOOP/AFSTAND	—	—	(16)	(16)
OVERDRACHT NAAR AANLEIDING VAN START-UP/OPLEVERING VAN ONTWIKKELING	9.320	55.739	(65.059)	
OVERDRACHT NAAR AANLEIDING VAN OPLEVERING VAN ONTWIKKELING	79.150	(79.150)		
NETTO MEERWAARDE/(MINWAARDE) OP VASTGOEDBELEGGINGEN	46.054	50.938	6.983	103.975
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(335.960)	(131.070)	(36.082)	(503.112)
PER 31 DECEMBER	38.530	47.180	88.262	173.972

Per 31 december 2016 waren de vastgoedbeleggingen ten belope van € 110,1 miljoen (€ 396,1 miljoen per 31 december 2015) gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep (zie toelichting 22).

16.1 Waarderingen tegen reële waarde van 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 2016. 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).

16.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(i) Waarderingsproces

Vastgoedbeleggingen (opgeleverde projecten) werden per 31 december 2016 gewaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige. Typisch worden er contracten afgesloten voor een termijn van één jaar en de honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten. De vastgoeddeskundigen bepalen de waarde van de portefeuille op halfjaarlijkse basis.

Vastgoedbeleggingen (opgeleverde projecten) worden gewaardeerd tegen reële waarde. 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 terzake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. De waarde van vastgoed wordt bepaald door verwijzing naar het totale bedrag van de netto jaarlijkse huurvorderingen uit vastgoed en, waar relevant, de gerelateerde kosten. Een discontovoet dat het risico inherent aan de netto kasstromen weerspiegelt, wordt dan toegepast op de netto jaarlijkse huren ten einde tot de waardering te komen.

Gezien de aard van het vastgoed en de waarderingsgrondslag paste de waarderingsdeskundige, de batenbenadering toe gebaseerd op de gediscoteerde kasstroomtechniek voor een periode van tien jaar. De kasstroom veronderstelt een 'holding period' van tien jaar met een 'exit value' berekend op basis van de Geschatte Huur Waarde (*Expected Rental Value (ERV)*) op dat ogenblik. Om de 'exit value' te berekenen houdt de vastgoedexpert rekening met zijn veronderstellingen van de mogelijke kapitalisatievoet in het tiende jaar.

De kasstroom is gebaseerd op de huuropbrengsten uit bestaande huurovereenkomsten tot aan hun vervaldag en de verwachte huurwaarde voor de resterende periode in de periode van tien jaar, zoals van toepassing. Na de vervaldag van de bestaande huurovereenkomsten (eerste vervaldagoptie) houdt de waarderingsdeskundige rekening bij zijn berekening met een zekere leegstand voor een bepaalde periode. Deze leegstand is 3-12 maand voor magazijnen en kantoren. De veronderstelde leegstand wordt gebruikt om de kosten van marketing, herverhuur en eventuele wederinstandstellingskosten te dekken. Voor de bestaande niet verhuurde oppervlakte wordt er een initiële leegstand van 8-12 maand verondersteld. De waarderingsdeskundige houdt eveneens rekening met een algemene aftrek van 0,5%-2,25% van de bruto huurinkomsten om potentiële investeringsuitgaven te dekken.

Vastgoed dat in aanbouw of in ontwikkeling is voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt gewaardeerd tegen marktwaarde. De projectontwikkelingen worden gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. 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. Onder de nog te maken bouwkosten wordt verstaan alle algemene uitstaande ontwikkelingskost, met inbegrip van alle bouwkosten, alle projectkosten, financieringskosten en winst van de ontwikkelaar (de winst van de ontwikkelaar weerspiegelt het risico niveau verbonden aan een individueel project en is voornamelijk afhankelijk van de ontwikkelingsfase en de voorverhuur status van het project).

Voor de waardering van het ontwikkelingsland werd de vergelijkende verkoopmethode ("Sales comparison approach") gebruikt. Deze waardering bestaat erin om indicatieve waarden vast te stellen via de vergelijking van het eigen ontwikkelingsland met soortgelijke activa en hierop een aanpassing te maken die de voor- en nadelen van het eigen ontwikkelingsterreinen weerspiegelt. Dit is de meeste aangewezen methode indien er recente soortgelijke terreinen verkocht werden of te koop worden aangeboden. De waarderingen van de vastgoedportefeuille per 31 december 2016 werden uitgevoerd door Jones Lang LaSalle, met uitzondering van Spanje waar Gesvalt de waardering ondernam.

De Groep financial controller analyseert de waarderingen uitgevoerd door de onafhankelijke deskundigen voor de financiële verslaggeving. De Groep financial controller rapporteert rechtstreeks aan de Chief Financial Officer (CFO). Discussies over de waardering processen en resultaten worden gehouden tussen de financial controller, CFO, CEO en de onafhankelijke deskundigen tenminste tweemaal per jaar. De CFO en CEO brengen verslag uit over de uitkomst van de waardering processen en resultaten aan het auditcomité en nemen eventuele opmerkingen of beslissingen van het auditcomité in overweging bij het uitvoeren van de volgende waarderingen.

De financial controller en de CFO, (i) controleren alle belangrijke gegevens gebruikt voor het onafhankelijk waarderingsrapport; (ii) evalueren de bewegingen in de vastgoedwaarderingen in vergelijking met de vorige halfjaarlijkse- en jaarlijkse waarderingen; (iii) houden gesprekken met de onafhankelijke waarderingsdeskundige, op het einde van elke halfjaarlijkse periode.

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

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

REGIO	SEG- MENT	REËLE WAARDE 31 DEC-16 (€ '000)	WAARDERINGS- TECHNIEK	NIVEAU 3 – NIET-WAARNEEMBARE INPUTS	WAARDE
TSJECHIË	IP	30.080	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m ²	50–84
				VERDISCONTERINGSVOET	6,50–8,00%
				'EXIT' KAPITALISATIEVOET	6,25–6,50%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	6,77%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (in '000)	1.200
	IPUC	25.620	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m ²	45–55
				VERDISCONTERINGSVOET	6,50–8,00%
				'EXIT' KAPITALISATIEVOET	6,25–6,50%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	6,88%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (in '000)	8.700
	DL	34.316	VERGELIJKENDE VERKOOP	PRIJS PER m ²	—
DUITSLAND	IP	30.360	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m ²	33
				VERDISCONTERINGSVOET	6,25%
				'EXIT' KAPITALISATIEVOET	5,50%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	5,83%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (in '000)	—
	IPUC	93.169	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m ²	45–68
				VERDISCONTERINGSVOET	6,50–7,50%
				'EXIT' KAPITALISATIEVOET	5,25–6,00%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	5,71%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (in '000)	31.838
	DL	50.475	VERGELIJKENDE VERKOOP	PRIJS PER m ²	—
SPANJE	IP	126.173	VERGELIJKENDE VERKOOP	AANSCHAFFINGSWAARDE	
	DL	69.670	VERGELIJKENDE VERKOOP	AANSCHAFFINGSWAARDE	
ANDERE LANDEN	IP	79.200	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m ²	41–62
				VERDISCONTERINGSVOET	8,00–10,00%
				'EXIT' KAPITALISATIEVOET	7,80–9,25%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	8,54%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (in '000)	8.300
	IPUC	7.200	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m ²	46–55
				VERDISCONTERINGSVOET	10,00%
				'EXIT' KAPITALISATIEVOET	7,80–8,5%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	9,94%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (in '000)	1.185
	DL	3.999	VERGELIJKENDE VERKOOP	PRIJS PER m ²	—
TOTAAL		550.262			

Gezien het feit dat de nieuwe Spaanse parken slechts op het einde van december 2016 werden verworven, werd er geen herwaardering geboekt op de verworven gronden en gebouw. De waardering uitgevoerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundige Gesvalt bevestigt dat de aankoopprijs in lijn is met de reële waarde van de verworven gronden en gebouw.

REGIO	SEGMENT	REËLE WAARDE 31 DEC-15 (€ '000)	WAARDERINGS-TECHNIEK	NIVEAU 3 – NIET-WAARNEEMBARE INPUTS	WAARDE
TSJECHIË	IP EN IPUC	124.260	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m ²	47–66
				VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN m ²	174.608
				VERDISCONTERINGSVOET	7,00–9,00%
				'EXIT' KAPITALISATIEVOET	6,75–7,00%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	7,08%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (in '000)	3.930
				DL	27.207
			LAND OPPERVLAKTE IN m ²	520.017	
DUITSLAND	IP EN IPUC	288.510	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m ²	41–86
				VERDISCONTERINGSVOET	364.038
				VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN m ²	4,90–7,00%
				'EXIT' KAPITALISATIEVOET	5,25–6,00%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	6,25%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (in '000)	43.901
				DL	83.257
			LAND OPPERVLAKTE IN m ²	973.009	
ANDERE LANDEN	IP EN IPUC	139.970	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m ²	43–63
				VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN m ²	262.175
				VERDISCONTERINGSVOET	8,00–10,00%
				'EXIT' KAPITALISATIEVOET	8,00–9,75%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	8,58%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (in '000)	21.050
				DL	13.880
			LAND OPPERVLAKTE IN m ²	320.116	
TOTAL		677.084			

IP = opgeleverde vastgoedbeleggingen

IPUC = projectontwikkelingen

DL = ontwikkelingsland

(iii) 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
GESCHATTE HUURWAARDE - GHW (IN EUR/m ²)	NEGATIEF	POSITIEF
VERDISCONTERINGSVOET	POSITIEF	NEGATIEF
'EXIT' KAPITALISATIEVOET	POSITIEF	NEGATIEF
RESTERENDE LOOPTIJD HUURCONTRACT (T.E.M. EERSTE VERVALDAG)	NEGATIEF	POSITIEF
RESTERENDE LOOPTIJD HUURCONTRACT (T.E.M. FINALE VERVALDAG)	NEGATIEF	POSITIEF
BEZETTINGSGRAAD	NEGATIEF	POSITIEF
INFLATIE	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 gediscoteerde 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 € 4,9 miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

Een stijging (daling) van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet (zie toelichting 8) van 0,25% punten zou een daling (stijging) van de reële waarde van ongeveer € 16,9 miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

17. Financiële vaste activa

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
FINANCIËLE ACTIVA TEGEN REËLE WAARDE VIA HET RESULTAAT		
VORDERINGEN UIT DERIVATEN	5	216
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—
TOTAAL	5	216

Zie ook toelichting 29.

18. Handels- en andere vorderingen

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
HANDELSVORDERINGEN	2.663	2.673
TE ONTVANGEN BTW	14.526	9.866
OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIEF)	391	300
ANDERE VORDERINGEN	1.846	2.129
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP		(10.041)
TOTAAL	19.426	4.927

19. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's aangehouden bij Duitse, Tsjechische en Belgische banken.

20. Kapitaal

		MUTATIE VAN HET KAPITAAL	TOTAAL UITSTAANDE KAPITAAL VAN DE TRANSACTIE	AANTAL UITGEGEVEN AANDELEN	TOTAAL AANTAL AANDELEN
		(in duizend €)	(in duizend €)	(in eenheden)	(in eenheden)
01.01.2006	CUMULATIEF AANDELENKAPITAAL VAN ALLE TSJECHISCHE ONDERNEMINGEN	10.969	10.969	—	—
06.02.2007	INBRENG VAN VGP NV	100	11.069	100	100
05.11.2007	AANDELENSPLITSING	—	11.069	7.090.400	7.090.500
11.12.2007	INBRENG IN NATURA VAN DE TSJECHISCHE ONDERNEMINGEN	120.620	131.689	7.909.500	15.000.000
11.12.2007	KAPITAALSVERHOGING IPO	50.000	181.689	3.278.688	18.278.688
28.12.2007	UITOEFENING VAN DE OVERTOEWIJZINGSOPTIE – IPO	4.642	186.331	304.362	18.583.050
31.12.2007	ELIMINATIE KAPITAALSVERHOGING – INBRENG IN NATURA	(120.620)	65.711	—	18.583.050

Het statutaire aandelenkapitaal van VGP NV bedraagt € 112.737(000). De € 50,5 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.

21. Andere reserves

(in duizend €)	2016	2015
UITGIFTEPREMIE	69	69
ANDER EIGEN VERMOGEN	—	60.000
TOTAAL	69	60.069

Naar aanleiding van de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille door de nieuwe joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) op het einde van mei 2016 heeft de raad van bestuur, na toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Belgisch Wetboek van Vennootschappen, de inkoop van alle uitgegeven hybride effecten aan een prijs gelijk aan de inschrijvingsprijs (in totaal € 60 miljoen) vermeerderd met de toepasselijke interest lopend van de uitgiftedatum (€ 3.0 miljoen), goedgekeurd. Deze inkoop vond plaats op 1 juni 2016.

22. Kortlopende- en langlopende financiële schulden

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

VERVALDAG (in duizend €)	2016			
	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
LANGLOPEND				
BANKLENINGEN	35.290	2.417	32.873	—
OBLIGATIES				
5,10% OBLIGATIE DEC-18	74.380	—	74.380	—
3,90% OBLIGATIE SEP-23	220.670	—	—	220.670
	295.050	—	74.380	220.670
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	330.340	2.417	107.253	220.670
KORTLOPEND				
BANKLENINGEN	—	—	—	—
OBLIGATIES				
5,15% OBLIGATIE JUL-17	74.747	74.747	—	—
OPGELOPEN INTEREST	4.510	4.510	—	—
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	79.257	79.257	—	—
TOTAAL LANGLOPENDE- EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	409.597	81.674	107.253	220.670

VERVALDAG (in duizend €)	2015			
	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
LANGLOPEND				
BANKLENINGEN	128.317	6.740	92.002	29.575
OBLIGATIES				
5,15% OBLIGATIE JUL-17	74.268	—	74.268	—
5,10% OBLIGATIE DEC-18	74.059	—	74.059	—
	148.327	—	148.327	—
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(104.398)	(5.294)	(69.529)	(29.575)
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	172.246	1.446	170.800	—
KORTLOPEND				
BANKLENINGEN	1.070	1.070	—	—
OPGELOPEN INTEREST	2.076	2.076	—	—
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(1.070)	(1.070)	—	—
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	2.076	2.076	—	—
TOTAAL LANGLOPENDE- EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	174.322	3.522	170.800	—

Bovenstaande 31 december 2016 saldi omvatten geactiveerde financieringskosten op bankleningen van € 228k (in vergelijking met € 990k in 2015) en geactiveerde financieringskosten op obligaties € 5.023k (in vergelijking met 1.673k voor 2015).

De opgelopen interest heeft betrekking op de 3 uitgegeven obligaties. De coupons van deze obligaties zijn respectievelijk jaarlijks betaalbaar op 12 juli, 6 december en 21 september.

22.1 Gewaarborgde bankleningen

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

2016 (in duizend €)	KREDIET FACILITEIT	VERVALDATUM FACILITEIT	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
UNICREDIT BANK – TSJECHIË	3.030	31-DEC-19	3.030	214	2.816	—
RAIFFEISEN – ROEMENIË	16.500	31-DEC-19	13.000	750	12.250	—
SWEDBANK – ESTLAND	19.477	30-AUG-18	19.477	1.444	18.033	—
ANDERE BANKLENINGEN	11	2016-2018	11	9	2	—
TOTAAL BANKLENINGEN	39.018		35.518	2.417	33.101	—

2015 (in duizend €)	KREDIET FACILITEIT	VERVALDATUM FACILITEIT	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
TATRA BANKA	1.070	31-MAR-16	1.070	1.070	—	—
TATRA BANKA	3.232	31-DEC-18	3.232	342	2.890	—
UNICREDIT BANK - HONGARIJE	13.022	30-SEP-19	13.006	815	12.191	—
UNICREDIT BANK - TSJECHIË	56.611	31-DEC-19	14.332	591	13.741	—
SWEDBANK	20.888	30-AUG-18	20.864	1.411	19.453	—
DEUTSCHE-HYPO	30.501	24-JUL-19	30.336	1.309	29.027	—
DEUTSCHE-HYPO	52.900	31-DEC-21	20.551	1.171	3.412	15.968
DEUTSCHE-HYPO	27.040	30-SEP-22	18.324	751	3.966	13.607
DEUTSCHE-HYPO	7.688	30-JUN-20	7.633	315	7.318	—
ANDERE BANKLENINGEN	39	2016-2018	39	35	4	—
TOTAAL BANKLENINGEN	212.991		129.387	7.810	92.002	29.575

De kredietfaciliteiten bij Tatra Banka, UniCredit Bank Tsjechië (deels), UniCredit Bank Hongarije en Deutsche Hypo werden vervroegd terugbetaald in 2016 als onderdeel van de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics.

Om de verplichtingen van deze overeenkomsten te waarborgen, creëerde de Groep:

- Hypothecaire overeenkomsten op de bestaande onroerende goederen;
- Hypothecaire overeenkomsten over de verworven terreinen;
- Verbintenis voor toekomstige hypothecaire overeenkomsten met betrekking tot het resterende gedeelte van de terrein- en bouwprojecten;
- Zekerheden over alle bestaande en toekomstige vorderingen;
- Zekerheden over de aandelen waarbij VGP NV als de verstrekker ('pledgor') en de 'security agent' als de ontvanger ('pledgee') de 'Share Pledge Agreement' afsluiten. Alle aandelen uitgegeven door de leningnemer worden verzekerd ten voordele van de 'security agent';
- Zekerheden van de huuropbrengsten en waarborgen;
- Zekerheden van de vorderingen op bankrekeningen;
- Zekerheden van rechten en vorderingen met betrekking tot bouwcontracten.

Interest rate swaps

De Groep sluit – volgens algemeen principe – al haar financiële schulden af in € aan vlottende rente, geconverteerd naar een vaste rente via interest rate swaps in overeenstemming met de respectievelijke overeenkomsten.

Voor meer informatie aangaande de financiële instrumenten verwijzen we naar de toelichting 29.

Gebeurtenissen van wanbetaling en schending met betrekking tot aangegane leningen

De kredietovereenkomsten welke ter beschikking worden gesteld door de bank bevatten een aantal convenanten die we als volgt kunnen samenvatten:

- Loan to cost ratio voor ontwikkelingsleningen tussen 50% - 70% van de investeringskost;
- Loan to value ratio voor de investeringsleningen gelijk of minder dan 65%;
- Debt service cover ratio gelijk of hoger dan 1,2;
- Interest cover ratio gelijk of hoger dan 1,2. Voor bepaalde kredietovereenkomsten varieert deze ratio over de looptijd van het krediet tussen 1,2 en 1,3;
- Voorverhuur vereiste van 35% tot 70%.

- De voormelde ratio's worden getest op basis van een periode van 12 maanden en worden berekend als volgt:
- Loan to cost ratio wordt berekend voor een bepaald project door de totale uitstaande leningen te delen door de totale investeringskost van het project;
 - 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;
 - Debt service cover ratio wordt berekend voor een bepaald project door de beschikbare kasmiddelen voor schuldaflissing te delen door de schuldaflissing waarbij de schuldaflissing bestaat uit de te betalen financiële kosten evenals de te betalen gedeeltelijke terugbetaling van de hoofdsom;
 - Interest cover ratio wordt berekend voor een bepaald project door de netto huuropbrengsten te delen door de te betalen financiële kosten

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

22.2 Obligatieleningen

VGP heeft volgende 3 obligatieleningen uitgegeven:

- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 12 juli 2017 met een coupon van 5,15% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002201672 - Common Code: 094682118)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 december 2018 met een coupon van 5,10% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002208743 - Common Code: 099582871).
- 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).

De obligatieleningen zijn niet door zekerheden gedekt.

Gebeurtenissen van wanbetaling en schending met betrekking tot aangegane obligatieleningen

De obligatieleningen welke uitgegeven werden bevatten een aantal convenanten die we als volgt kunnen samenvatten:

- Geconsolideerde schuldgraad gelijk of lager dan 55%–65%
- Interest cover ratio gelijk of hoger dan 1,2
- Debt service cover ratio 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.
- Debt service cover ratio wordt berekend door de beschikbare kasmiddelen voor schuldaflissing te delen door de netto schuldaflissing.

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.

23. Andere langlopende financiële schulden

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
FINANCIËLE ACTIVA TEGEN REËLE WAARDE VIA HET RESULTAAT		
FINANCIËLE SCHULDEN UIT DERIVATEN	5.348	2.191
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	(1.224)
TOTAAL	5.348	967

Zie ook toelichting 29.

24. Andere langlopende verplichtingen

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
DEPOSITO'S	1.203	869
INGEHOUDEN BEDRAGEN	1.229	1.272
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	(1.736)
TOTAAL	2.432	405

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.

25. Handels- en andere kortlopende schulden

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
HANDELS-SCHULDEN	32.622	26.684
DEPOSITO'S	—	575
INGEHOUDEN BEDRAGEN	900	2.325
OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIEF)	678	1.393
ANDERE SCHULDEN	1.297	926
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP		(21.562)
TOTAAL	35.497	10.341

De handelsschulden stegen in 2016 als gevolg van de toename van de projecten in aanbouw.

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

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
IMMATERIËLE ACTIVA	—	—
VASTGOEDBELEGGINGEN	132.263	503.112
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA		25
UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN		—
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN		10.040
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		14.184
GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	132.263	527.361
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		(99.104)
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		(1.224)
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		(1.736)
UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	(8.405)	(31.057)
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		(6.364)
HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN		(21.562)
VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(8.405)	(161.047)
TOTAAL NETTO ACTIEF	123.858	366.314

Onder de Joint Venture overeenkomst heeft VGP European Logistics een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP en gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije.

De ontwikkelingspijplijn, die mee werd getransfereerd naar de Joint Venture als onderdeel van de initiële vastgoedportefeuille wordt ontwikkeld en of zal ontwikkeld worden door VGP op eigen risico en nadien verworven worden door de Joint Venture op basis van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters. Het saldo van € 132,3 miljoen per 31 december 2016 komt overeen met de reële waarde van de gebouwen in aanbouw en het nog te ontwikkelen ontwikkelingsland. Dit saldo is inclusief de constructie- en ontwikkelingsleningen (€ 81,6 miljoen) die verleend worden door VGP aan de Joint Venture ter financiering van haar ontwikkelingspijplijn (zie ook toelichting 10.3).

Per 31 december 2015 werden de activa van de initiële portefeuille die bestemd werden om verkocht te worden aan de Joint Venture geherklasseerd als 'Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop'.

27. Kasstroom

SAMENVATTING (in duizend €)	2016	2015
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	6.793	(12.609)
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	(124.416)	(147.377)
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	168.871	140.053
NETTO TOENAME/(AFNAME) VAN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	51.248	(19.933)

De kasstroom uit bedrijfsactiviteiten steeg met € 19,4 miljoen. Dit is voornamelijk te wijten aan de verandering in werkkapitaal. Het werkkapitaal steeg met € 22,3 miljoen als gevolg van de stijging in handelsschulden die het gevolg waren van het hoge niveau van de ontwikkelingsactiviteiten.

De verandering in kasstroom uit investeringsactiviteiten was te wijten aan (i) € 336,7 miljoen uitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten inclusief het nieuwe verworven gebouw van Mango in Spanje; (ii) € 236,1 miljoen kasinstroom ten gevolge van de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille aan VGP European Logistics en de daaropvolgende verkooprondes; (iii) € 4,7 miljoen kasinstroom ten gevolge van de terugbetaling van het eigen vermogen van VGP European Logistics; en ten slotte (iv) € 28,5 miljoen terugbetalingen (netto) aandeelhoudersleningen die verleend werden aan VGP European Logistics.

28. Kasstroom van de verkoop van de VGP European logistics vastgoedportefeuille

(in duizend €)	2016	2015
VASTGOEDBELEGGINGEN	534.035	—
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	7.613	—
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	10.288	—
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	(128.678)	—
AANDEELHOUDERSLENINGEN	(222.572)	—
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	(888)	—
UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	(32.064)	—
HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	(11.782)	—
TOTAAL NETTO ACTIVA VERKOCHT	155.952	—
GEREALISEERDE MEERWAARDE OP DE VERKOOP	21.184	—
NIET-CONTROLLEREND BELANG BEHOUDEN DOOR VGP	(4.940)	—
TERUGBETALING VAN AANDEELHOUDERSLENINGEN	150.612	—
INBRENG EIGEN VERMOGEN	(76.460)	—
VERKREGEN KOOPSOM	246.348	—
MINUS – GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	(10.288)	—
NETTO KASINSTROOM VAN DE VERKOOP VAN DE VGP EUROPEAN LOGISTICS VASTGOEDPORTEFEUILLE	236.060	—

29. Beheer van financiële risico's en derivaten

29.1 Voorwaarden en risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's ontstaat in de normale bedrijfsvoering van VGP.

De onderneming analyseert en herziet 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 €)	2016			2015		
	< 1 JAAR	1-5 JAAR	> 5 JAAR	< 1 JAAR	1-5 JAAR	> 5 JAAR
TERMIJNWISSELCONTRACTEN						
ZONDER AFDEKKINGSRELATIE	—	—	—	8.915	—	—
INTEREST RATE SWAPS						
ZONDER AFDEKKINGSRELATIE		15.900	150.000	—	70.846	150.000

De uitstaande renteswaps van € 150 miljoen hebben betrekking op 2 interest rate swaps, elk voor een notioneel bedrag van € 75 miljoen. Deze 2 renteswaps zullen respectievelijk starten in juli 2017 en december 2018.

We verwijzen ook naar toelichting 17 en 23.

29.2 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.

(in duizend €)	2016	
	CZK	RON
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	39.319	1.286
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN EN HANDELS- EN ANDERE SCHULDEN	(171.064)	(6.033)
BRUTO BALANSPOSITIE	(131.745)	(4.748)
TERMIJNWISSELCONTRACTEN		—
NETTO POSITIE	(131.745)	(4.748)

(in duizend €)	2015		
	CZK	HUF	RON
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	50.851	17.493	4.656
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN EN HANDELS- EN ANDERE SCHULDEN	(192.716)	(16.310)	(3.308)
BRUTO BALANSPOSITIE	(141.866)	1.183	1.348
TERMIJNWISSELCONTRACTEN	240.035	—	—
NETTO POSITIE	98.176	1.183	1.348

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	2016 SLOTKOERS	2015 SLOTKOERS
CZK	27,020	27,0250
RON	4,5411	4,5245

Sensitiviteitsanalyse

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2016 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 2015.

IMPACT (in duizend €)	2016	
	EIGEN VERMOGEN	RESULTAAT
CZK	—	443
RON	—	95
TOTAAL	—	538

IMPACT (in duizend €)	2015	
	EIGEN VERMOGEN	RESULTAAT
CZK	—	(328)
HUF	—	—
RON	—	(27)
TOTAAL	—	(355)

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2016 zou eenzelfde impact gehad hebben als hierboven, maar in de tegengestelde richting voor zover de andere variabelen constant blijven.

29.3 Renterisico

De Groep past een dynamische aanpak met betrekking tot de afdekking van rentevoeten toe waarbij de beoogde mix tussen schulden met vaste en vlottende rente periodiek wordt herzien. Deze herzieningen worden gevoerd binnen de bestaande schuldovereenkomsten die de afdekking van de blootstelling aan rentevoeten vereisen indien bepaalde voorwaarden zijn voldaan.

Indien mogelijk zal de Groep IAS 39 toepassen teneinde de volatiliteit van het resultaat te beperken, waarbij de interest rate swaps zullen geïnclassificeerd worden als kasstroomafdekkingen. Wijzigingen in de waarde van het afdekkingsinstrument, welke geïnclassificeerd wordt als een effectieve kasstroomafdekking, wordt onmiddellijk erkend onder het eigen vermogen ('afdekkingsreserve').

De Groep maakt eveneens gebruik van interest rate swaps welke niet voldoen aan de criteria van IAS 39 voor het toepassen van 'hedge accounting', maar die toch een economische afdekking vertegenwoordigen. Wijzigingen in de reële waarde van dergelijke interest rate swaps worden onmiddellijk in resultaat genomen (interest rate swaps aangehouden voor handelsdoeleinden).

Op de balansdatum was het profiel van de rentevoeten van de financiële instrumenten van de Groep de volgende:

NOMINALE BEDRAGEN (in duizend €)	2016	2015
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		
VASTE RENTE		
OBLIGATIELENINGEN	375.000	150.000
VARIABELE RENTE		
BANKLENINGEN	35.518	130.376
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	(106.315)
	35.518	174.061
AFDEKKEN VAN RENTEVOETEN		
INTEREST RATE SWAPS		
AANGEHOUDEN VOOR HANDELSDOELEINDEN	15.900	70.846
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	(54.946)
	15.900	15.900
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN NA AFDEKKING		
VARIABELE RENTE		
BANKLENINGEN	35.518	8.161
VASTE RENTE		
OBLIGATIELENINGEN	375.000	150.000
BANKLENINGEN	15.900	15.900
	390.900	165.900
VASTE RENTE / TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	95,2%	95,3%

De effectieve interestvoet van de financiële schulden (bankleningen en obligatieleningen), inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 4,16% voor de periode eindigend op 31 december 2016. (3,81% in 2015)

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 € 190k in vergelijking met een lager/hoger resultaat vóór belastingen voor 2015 met € 569k). De impact is te wijten aan een verandering van de variabele rente op de bankleningen en interest rate swaps, voor zover de andere variabelen constant blijven.

Sensitiviteitsanalyse m.b.t. wijzigingen in rentevoeten op het volledige perioderesultaat

Voor 2016 is er geen effect aangezien er geen interest rate swaps uitstaan per 31 december 2016 die geclassificeerd kunnen worden als kasstroomafdekkingen. Dit was ook het geval per 31 december 2015.

29.4 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 behalve de huurovereenkomst afgesloten met Punta Fa in Spanje. Deze huurovereenkomst werd einde december 2016 afgesloten en vertegenwoordigt een jaarlijkse huur van € 7,5 miljoen.

De maximale blootstelling aan kredietrisico komt overeen met de boekwaarde van elk financieel actief. De maximale blootstelling aan kredietrisico op balansdatum was dus:

<i>(in duizend €)</i>	2016 BOEKWAARDE	2015 BOEKWAARDE
ANDERE LANGLOPENDE VORDERINGEN	8.315	—
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	19.426	14.968
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	68.033	24.009
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	(24.225)
TOTAAL	95.774	14.752

Per 31 december 2016 was er € 3,6 miljoen aan liquide middelen aangehouden ter finale betaling van een aankoop van grond en waarover de onderneming niet vrij kon beschikken. Deze finale betaling zal tijdens het eerste kwartaal van 2017 plaatsvinden.

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

<i>(in duizend €)</i>	2016 BOEKWAARDE	2015 BOEKWAARDE
BRUTO HANDELSVORDERINGEN		
NIET-VERLOPEN BRUTO HANDELSVORDERINGEN	2.121	2.172
VERLOPEN BRUTO HANDELSVORDERINGEN	542	502
DUBIEUZE VORDERINGEN	—	362
VOORZIENINGEN VOOR DUBIEUZE VORDERINGEN (-)	—	(362)
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	(1.791)
TOTAAL	2.663	883

29.5 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.

<i>(in duizend €)</i>	2016					
	NETTO- BOEK- WAARDE	CONTRACTUELE CASH FLOW	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
ACTIVA						
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	68.033	68.033	68.033	—	—	—
AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	5	5	5	—	—	—
HANDELS- EN OVERIGE VORDERINGEN	19.035	19.035	19.035	—	—	—
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	—	—	—	—
	87.073	87.073	87.073	—	—	—
PASSIVA						
GEWAARBORGDE BANKLENINGEN	35.518	(37.648)	(3.347)	(19.750)	(14.551)	—
NIET GEWAARBORGDE OBLIGATIELENINGEN	369.796	(447.938)	(91.463)	(87.600)	(26.325)	(242.550)
AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	(5.348)	(320)	(256)	(64)	—	—
HANDELS- EN OVERIGE SCHULDEN	(37.250)	(37.250)	(34.818)	(312)	(1.221)	(899)
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	—	—	—	—
	362.716	(523.156)	(129.884)	(107.726)	(42.097)	(243.449)

<i>(in duizend €)</i>	2015					
	NETTO-BOEK-WAARDE	CONTRACTUELE CASH FLOW	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
ACTIVA						
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	24.009	24.009	24.009	—	—	—
AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	216	216	216	—	—	—
HANDELS- EN OVERIGE VORDERINGEN	14.669	14.669	14.669	—	—	—
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(23.957)	(23.957)	(23.957)	—	—	—
	14.937	14.937	14.937	—	—	—
PASSIVA						
GEWAARBORGDE BANKLENINGEN	(129.387)	(138.711)	(16.702)	(8.729)	(82.244)	(31.036)
NIET GEWAARBORGDE OBLIGATIELENINGEN	(148.327)	(169.313)	(7.725)	(82.725)	(78.863)	—
AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	(2.191)	(2.323)	(1.176)	(728)	(419)	—
HANDELS- EN OVERIGE SCHULDEN	(32.651)	(32.651)	(30.511)	(210)	(1.043)	(887)
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	133.747	133.747	34.692	5.842	62.024	31.189
	(178.809)	(209.251)	(21.422)	(86.550)	(100.545)	(734)

29.6 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 heeft als doelstelling om een maximale schuldgraad ratio van netto schuld/ totaal eigen vermogen en verplichtingen van 55% aan te houden.

Per 31 december 2016 was schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	327.923	170.800
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	5.348	967
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	81.674	3.522
FINANCIËLE SCHULDEN GECLASSIFICEERD ONDER VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	104.492
TOTALE FINANCIËLE SCHULDEN	414.945	279.781
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	(71.595)	(9.825)
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN GECLASSIFICEERD ONDER GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	(14.184)
TOTALE NETTO FINANCIËLE SCHULD	343.350	255.772
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	871.594	717.308
SCHULDGRAAD	39,4%	35,7%

29.7 Reële waarde

De volgende tabel geeft een overzicht van de boekwaarde van de reële waarden van financiële activa en verplichtingen van de Groep zoals ze in de balans voorkomen. In het algemeen benadert de boekwaarde de reële waarde.

2016 (in duizend €)	NETTO- BOEK- WAARDE	BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS VOLGENS IAS 39 TEGEN:			REËLE WAARDE	REËLE WAARDE HIËRARCHIE
	2016	GEAMOR- TISEERDE KOSTPRIJS	REËLE WAARDE VIA EIGEN VERMOGEN	REËLE WAARDE VIA WINST OF VERLIES	2016	2016
ACTIVA						
ANDERE LANGLOPENDE VORDERINGEN	8.315	8.315	—	—	8.315	NIVEAU 2
HANDELSVORDERINGEN	2.663	2.663	—	—	2.663	NIVEAU 2
ANDERE VORDERINGEN	16.371	16.371	—	—	16.371	NIVEAU 2
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	5	—	—	5	5	NIVEAU 2
AFGELEIDE FINANCIËLE ACTIVA	68.033	68.033	—	—	68.033	NIVEAU 2
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	—	—	—	
TOTAAL	95.387	95.382	—	5	95.387	
VERPLICHTINGEN						
FINANCIËLE SCHULD						
BANKLENINGEN	35.290	35.290	—	—	35.290	NIVEAU 2
OBLIGATIELENINGEN	369.796	369.796	—	—	385.212	NIVEAU 1
HANDELSCHULDEN	31.661	31.661	—	—	31.661	NIVEAU 2
ANDERE SCHULDEN	4.628	4.628	—	—	4.628	NIVEAU 2
AFGELEIDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	5.348	—	—	5.348	5.348	NIVEAU 2
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	—	—	—	
TOTAAL	446.723	441.375	—	5.348	462.139	

2015 (in duizend €)	NETTO- BOEK- WAARDE	BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS VOLGENS IAS 39 TEGEN:			REËLE WAARDE	REËLE WAARDE HIËRARCHIE
	2016	GEAMOR- TISEERDE KOSTPRIJS	REËLE WAARDE VIA EIGEN VERMOGEN	REËLE WAARDE VIA WINST OF VERLIES	2016	2016
ACTIVA						
ANDERE LANGLOPENDE VORDERINGEN	—	—	—	—	—	NIVEAU 2
HANDELSVORDERINGEN	2.673	2.673	—	—	2.673	NIVEAU 2
ANDERE VORDERINGEN	11.995	11.995	—	—	11.995	NIVEAU 2
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	216	—	—	216	216	NIVEAU 2
AFGELEIDE FINANCIËLE ACTIVA	24.009	24.009	—	—	24.009	NIVEAU 2
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WOR- DEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(16.474)	(16.474)	—	—	(16.474)	
TOTAAL	22.419	22.203	—	216	22.419	
VERPLICHTINGEN						
FINANCIËLE SCHULD						
BANKLENINGEN	129.386	129.386	—	—	129.386	NIVEAU 2
OBLIGATIELENINGEN	148.327	148.327	—	—	154.411	NIVEAU 1
HANDELSCHULDEN	25.565	25.565	—	—	25.565	NIVEAU 2
ANDERE SCHULDEN	5.949	5.949	—	—	5.949	NIVEAU 2
AFGELEIDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	2.191	—	—	2.191	2.191	NIVEAU 2
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(145.016)	(143.792)	—	(1.224)	(145.016)	
TOTAAL	166.402	165.435	—	967	172.486	

De volgende methodes en assumpties werden gebruikt om de reële waarde te schatten:

- Geldmiddelen en kasequivalenten, handels-en overige vorderingen hebben voornamelijk een korte looptijd, vandaar dat hun boekwaarde op de balansdatum de reële waarde benadert;
- De Andere langlopende vorderingen worden geëvalueerd door de Groep op basis van parameters zoals de rentevoeten, individuele kredietwaardigheid van de tegenpartij en de risicokenmerken van het gefinancierde project. Per 31 december 2016 is de boekwaarde van deze vorderingen niet wezenlijk verschillend van hun berekende reële waarde;
- Handels-en overige schulden vervallen meestal ook op korte termijn en om dezelfde reden benadert hun boekwaarde de reële waarde;
- Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd gebaseerd op gequoteerde prijzen in een actieve markt. Indien deze gequoteerde prijzen niet beschikbaar zijn worden waarderingstechnieken gebruikt. Waarderings-technieken maken maximaal gebruik van marktgegevens maar zijn onderhevig aan de gemaakte hypothesen zoals discontovoeten en de geschatte toekomstige kasstromen. Deze technieken maken o.a. gebruik van andere marktprijzen voor vergelijkbare financiële instrumenten en van verdisconteerde kasstromen. De meest frequent toegepaste waarderingstechnieken zijn forward pricing en swapmodellen die gebruikmaken van actuele waarde berekeningen.

De groep gebruikt de onderstaande hiërarchische classificatie voor het bepalen en toelichten van de reële waarde van financiële instrumenten door middel van een waarderingstechniek:

Niveau 1: genoteerde (niet aangepaste) prijzen op liquide markten voor identieke activa of passiva;

Niveau 2: andere technieken waarvoor alle input met een significante weerslag op de opgenomen reële waarde hetzij direct, hetzij indirect kan waargenomen worden;

Niveau 3: technieken die gebruikmaken van input met een significante weerslag op de opgenomen reële waarde die niet gebaseerd is op waarneembare marktgegevens.

Voor de verslagperiode die eindigt op 31 december 2016 waren er geen transfers tussen de waardering van reële waarde van Niveau 1 en Niveau 2, en geen transfers naar en uit de waardering van de reële waarde van Niveau 3.

Per 31 december 2016 heeft de Groep geen uitstaande huurgaranties.

De financiële en niet-financiële activa werden in onderpand gegeven ten voordele van de financiële instellingen van VGP voor een bedrag van € 691k in 2016 (€ 4.580k in 2015).

30. Personeel

Verplichtingen in het kader van personeelsbeloningen

De Groep heeft op balansdatum geen verplichtingen in het kader van personeelsbeloningen na uitdiensttreding.

31. Verbintenissen

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 31 december 2016 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 417.000 m² welke een verbintenis van € 16,2 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 0,6 miljoen. Per 31 december 2015 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 1.042.000 m² welke een verbintenis van € 80,8 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 3,6 miljoen.

Het € 0,6 miljoen betaalde voorschot bedrag werd per 31 december 2016 opgenomen in de balans onder vastgoedbeleggingen gezien het bedrag niet significant is.

Per 31 december 2016 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaalbedrag van € 80,3 miljoen in vergelijking met € 68,9 miljoen per 31 december 2015.

Alle verplichtingen zijn van korte duur. Het gesecuriseerde land zal naar verwachting in de loop van 2017 aangekocht worden. De contractuele bouwverplichtingen hebben betrekking op nieuwe gebouwen of gebouwen in aanbouw die zullen opgeleverd of opgestart worden in de loop van 2017, voor zowel de eigen als de Joint Venture portefeuille.

32. Verbonden partijen

Tenzij anders vermeld, is vindt de afwikkeling van transacties met verbonden partijen plaats in contanten, zijn er geen andere uitstaande saldi die dient opgenomen te worden, zijn de openstaande saldi zoals hieronder vermeldt niet onderworpen aan interest, werden er geen garanties of zekerheden verstrekt en werden er kosten of provisie voor dubieuze debiteuren geregistreerd.

32.1 Aandeelhouders

Aandeelhouderschap

De belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap per 31 december 2016 zijn:

- VM Invest NV (28,05%): een onderneming gecontroleerd door Dhr. Bart Van Malderen;
- Bart Van Malderen (19,08%)
- Little Rock SA (25,33%): een onderneming gecontroleerd door Dhr. Jan Van Geet;
- Comm VA VGP MISV (5%): een onderneming gecontroleerd door Dhr. Bart Van Malderen en Dhr. Jan Van Geet.

De twee belangrijkste referentieaandeelhouders die de uiteindelijke zeggenschap hebben over de voormelde aandeelhouders zijn: (i) Dhr. Bart Van Malderen die 49,6%¹ van de aandelen bezit en niet-uitvoerende bestuurder van de vennootschap is; en (ii) Dhr. Jan Van Geet die 27,3%¹ van de aandelen bezit en uitvoerende bestuurder van de vennootschap is. De volledige details van het aandeelhouderschap van de vennootschap wordt op pagina 66 vermeld.

Hybride effecten

Naar aanleiding van de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille door de nieuwe joint venture met Allianz Real Estate (VGP European Logistics) op het einde van mei 2016 heeft de raad van bestuur, na toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Belgisch Wetboek van Vennootschappen, de inkoop van alle uitgegeven hybride effecten aan een prijs gelijk aan de inschrijvingsprijs (in totaal € 60 miljoen) vermeerderd met de toepasselijke interest lopend van de uitgiftedatum (€ 3.0 miljoen), goedgekeurd. Deze inkoop vond plaats op 1 juni 2016.

Huuractiviteiten

Drylock Technologies s.r.o., een onderneming die toebehoort aan Dhr. Bart Van Malderen huurt een gebouw onder een lange termijn huurovereenkomst. Dit huurcontract werd aangegaan tijdens de maand mei van 2012. De huur ontvangen door VGP voor het boekjaar 2016 bedroeg € 0,9 miljoen (in vergelijking met € 2,0 miljoen voor het boekjaar 2015). Dit gebouw was opgenomen in de verkoop van de initiële vastgoedportefeuille op het einde van mei 2016.

VGP NV huurt een klein bureauruimte van VM Invest NV in België waarvoor er een huur van € 4k per jaar wordt betaald (hetzelfde bedrag werd ook in 2015 betaald). De huurovereenkomst is voor onbepaalde duur.

¹ Het aandeelhouderschap berekend nadat er werd rekening gehouden met het aandeelhouderschap van Dhr. Bart Van Malderen en Dhr. Jan Van Geet in VGP Misv.

Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimtes aan de Groep in Tsjechië en die gebruikt worden door het VGP operationele team. De huurcontracten lopen respectievelijk tot 2018 en 2021. Voor het boekjaar 2016 werd er een totale huurprijs van € 98k betaald in vergelijking met € 90k voor 2015.

Alle huurcontracten werden tegen marktvoorwaarden afgesloten.

Andere diensten

De onderstaande tabel geeft de uitstaande saldi met Jan Van Geet s.r.o. Het verschuldigde saldo heeft betrekking op openstaande facturen. De vorderingen hebben betrekking op cash voorschotten om representatiekosten te dekken.

(in duizend €)	2016	2015
HANDELSVORDERINGEN / (- SCHULDEN)	(52)	(5)

VGP levert ook vastgoeddiensten (voornamelijk onderhoud) aan Jan Van Geet s.r.o. Tijdens 2016 boekte VGP een omzet van € 18k op deze activiteiten (hetzelfde bedrag in vergelijking met 2015).

32.2 Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van VGP NV en de dochterondernemingen die vermeld zijn in de toelichting 35.

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

32.3 Joint Venture en geassocieerde ondernemingen

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

VGP European Logistics is opgericht in Luxemburg en is eigenaar van logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de 5,1% die rechtstreeks door VGP NV aangehouden wordt in de dochterondernemingen van de joint venture die activa in Duitsland bezitten. Tijdens het jaar werden de geassocieerde ondernemingen SNOW CRYSTAL S.à r.l. en SUN S.à r.l. verkocht aan Tristan Capital Partners in het kader van de vereffening van deze respectieve deelnemingen.

(in duizend €)	2016	2015
UITSTAANDE LENINGEN OP JAAREINDE	89.876	30
ONTVANGEN KAPITAALUITKERINGEN	4.678	—
ACTIVA VERKOCHT AAN DE JOINT VENTURE	236.060	—
ANDERE LANGLOPENDE VORDERINGEN PER JAAREINDE	32	30
ONTVANGEN VASTGOEDBEHEERSVERGOEDINGEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	3.029	—
ONTVANGEN RENTE EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	2.191	—

32.4 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 pagina 74/75.

KEY MANAGEMENT VERGOEDINGEN (in duizend €)	2016	2015
AANTAL PERSONEN	9	9
KORTETERMIJNPERSONEELBELONINGEN		
BASISVERGOEDINGEN	866	837
KORTE TERMIJN VARIABELE VERGOEDING	700	925
VERGOEDINGEN BESTUURDERS	102	96
TOTAAL BRUTO VERGOEDINGEN	1.668	1.858
GEMIDDELDE BRUTO VERGOEDING PER PERSOON	185	206

Voor de toelichtingen die betrekking hebben op de Belgische Corporate Governance Code verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Corporate Governance' in dit jaarverslag.

Voor 2016 werden er geen vergoedingen na uitdiensttredingen of op aandelen gebaseerde betalingen toegekend.

Little Rock NV is verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur, financieel bestuur en commercieel bestuur van de Groep, en zal voor de uitvoering van die taken vertegenwoordigd worden door de CEO (Dhr. Jan Van Geet), CFO (Dhr. Dirk Stoop) en CCO (Dhr. Tomas Van Geet). Als vergoeding voor het leveren van die diensten, heeft Little Rock NV recht op een vaste vergoeding, een korte termijn variabele vergoeding op voorwaarde dat aan bepaalde criteria voldaan is, en op een middellange variabele vergoeding van 5% van de winst voor belastingen van de Groep op geconsolideerde basis. In ruil voor de toezegging door Little Rock NV (en door voormelde managers) om voor een bijkomende periode van vijf jaar (met ingang van april 2015) het dagelijkse, financieel en commercieel bestuur van de Groep waar te nemen.

De middellange termijn variabele vergoeding die toegekend werd voor 2016 bedraagt € 5.951 duizend waarvan er 1/3 zal uitbetaald worden in 2017 (tesamen met 1/3 van 2015) en de rest in gelijke delen in 2017 en 2018. Het totale bedrag dat derhalve zal worden uitbetaald in 2017 voor de periode 2015 (1/3) en 2016 (1/3) bedraagt € 3.722 duizend.

Zie verdere details in het remuneratieverslag opgenomen in het hoofdstuk 'Corporate Governance' in dit jaarverslag

33. Gebeurtenissen na balansdatum

Naar aanleiding van de succesvolle verkoop van inkomsten genererende activa aan VGP European Logistics in 2016 en met het oog op de optimalisatie van de kapitaalstructuur van VGP NV heeft de raad van bestuur besloten een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen om een extra kapitaalvermindering in contanten voor te stellen van € 20.069.694,00. Deze uitkering in geld zou overeenkomen met € 1,08 per aandeel.

Op 21 maart 2017, verwierf Dhr Jan Van Geet 100% van de aandelen van Alsgard SA van Dhr Jan Prochazka. Ingevolge de verwerving van deze aandelen bezit Dhr Jan Van Geet 38,3% van de stemrechten van VGP NV.

Op 30 maart 2017 gaf VGP met succes een obligatielening uit voor een nominaal bedrag van € 80 miljoen. De obligaties werden geplaatst bij institutionele investeerders en de coupon bedraagt 3,35% bruto per jaar.

Op 30 maart 2017 heeft VM Invest NV 766.203 VGP aandelen geplaatst bij een brede basis van institutionele investeerders via een private plaatsing.

34. Opdrachten uitgevoerd door de commissaris en aanverwante personen

De vergoedingen voor de controlediensten voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochtervennootschappen bedroegen € 106 k. Gedurende 2016 werden er door de commissaris en met hem beroepshalve in samenwerkingsverband opererende personen uitgevoerd voor een totaal bedrag van € 30 k.

De bijzondere niet-controlediensten hadden voornamelijk betrekking op de controle van de afsluitrekeningen van de dochterondernemingen die verkocht werden aan VGP European Logistics in 2016.

35. Dochterondernemingen, joint venture en geassocieerde ondernemingen

35.1 Volledige consolidatie

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Group: per 31 december 2016 en werden volledig geconsolideerd:

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%	
VGP NV	ZELE, BELGIË	MOEDER- MAATSCHAPPIJ	(1)
VGP CZ III a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ VII a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ IX a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ X a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ XI a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ XII a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
TPO HALA G1 a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
GEHOJEDNA a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
GEOVYCHOD a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP PARK CESKY UJEZD 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)
HCP 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)
VGP PARK LEIPZIG GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP PARK MÜNCHEN GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP PARK HAMMERSBACH GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP DEUTSCHLAND – PROJEKT 8 GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP PARK HAMBURG 3 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 1 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 2 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 3 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 5 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 6 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 7 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 8 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP ASSET MANAGEMENT S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100	(3)
VGP ESTONIA OÜ	TALLINN, ESTLAND	100	(2)
VGP FINANCE NV	ZELE, BELGIË	100	(5)
VGP LATVIA S.I.A.	KEKAVA, LETLAND	100	(2)

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%	
VGP ROMANIA S.R.L.	TIMISOARA, ROEMENIË	100	(2)
VGP CONSTRUCTII INDUSTRIALE S.R.L.	TIMISOARA, ROEMENIË	100	(3)
VGP PARK BRATISLAVA A.S.	BRATISLAVA, SLOWAKIJE	100	(2)
VGP SERVICE KFT	GYÖR, HONGARIJE	100	(3)
VGP NEDERLAND BV	TILBURG, NEDERLAND	100	(4)
VGP NAVES INDUSTRIALES PENINSULA, S.L	BARCELONA, SPANJE	100	(1)
VGP (PARK) ESPANA 1 S.L.	BARCELONA, SPANJE	100	(2)
VGP (PARK) ESPANA 2 S.L.	BARCELONA, SPANJE	100	(2)
VGP (PARK) ESPANA 3 S.L.	BARCELONA, SPANJE	100	(2)

35.2 Ondernemingen waarop de 'equity'-methode wordt toegepast

JOINT VENTURE	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%	
VGP EUROPEAN LOGISTICS S.à r.L.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	50,00	(4)

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%	
VGP MISV COMM. VA	ZELE, BELGIË	42,87	(4)
VGP PARK RODGAU GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	5,10	(2)
VGP PARK BINGEN GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	5,10	(2)
VGP PARK HAMBURG GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	5,10	(2)
VGP PARK HÖCHSTADT GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	5,10	(2)
VGP PARK BERLIN GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	5,10	(2)
VGP PARK HAMBURG 2 S.à r.L.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	5,10	(2)
VGP PARK FRANKENTHAL S.à r.L.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	5,10	(2)
VGP PARK LEIPZIG S.à r.L.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	5,10	(2)

- (1) Holding en dienstvennootschap
- (2) Bestaande of toekomstige vastgoedvennootschap
- (3) Dienstvennootschap
- (4) Holding vennootschap
- (5) Slapende vennootschap
- (6) In liquidatie

35.3 Wijzigingen in 2016

(i) Nieuwe deelnemingen

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%
VGP CZ XII a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100

(ii) Dochterondernemingen verworven

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%
GEHOJEDNA a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100
GEOVYCHOD a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100

(iii) Dochterondernemingen verkocht aan VGP European Logistics joint venture

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%
VGP CZ V a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100
VGP CZ VI a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100
VGP CZ VIII s.r.o.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100
TPO HALA G2 a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100
VGP MALACKY a.s.	MALACKY, SLOWAKIJE	100
VGP HUNGARY KFT	GYÖR, HONGARIJE	100
VGP PARK GYÖR KFT	GYÖR, HONGARIJE	100
VGP PARK ALSÓNÉMEDI KFT	GYÖR, HONGARIJE	100
VGP PARK RODGAU GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	94,9
VGP PARK BINGEN GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	94,9
VGP PARK HAMBURG GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	94,9
VGP PARK HÖCHSTADT GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	94,9
VGP PARK BERLIN GMBH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	94,9
VGP PARK HAMBURG 2 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	94,9
VGP PARK FRANKENTHAL S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	94,9
VGP PARK LEIPZIG S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	94,9

(iv) Kruispuntbanknummers van de Belgische vennootschappen

VENNOOTSCHAP	KRUISPUNTBANKNUMMER
VGP NV	BTW BE 0887.216.042 RPR – GENT (AFDELING DENDERMONDE)
VGP FINANCE NV	BTW BE 0894.188.263 RPR – GENT (AFDELING DENDERMONDE)
VGP MISV COMM. VA	BTW BE 0894.442.740 RPR – GENT (AFDELING DENDERMONDE)

BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE GECONTROLEERDE GECONSOLDEERDE JAARREKENING

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

1. Resultatenrekening, proportioneel geconsolideerd

De onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde resultatenrekening belang van de Groep in VGP European Logistics. Het belang dat door de Groep rechtstreeks (5,1%) wordt aangehouden in de Duitse activa vennootschappen van VGP European Logistics werd opgenomen in de 50% Joint Venture cijfers (deel van VGP).

<i>(in duizend €)</i>	2016			2015		
	GROEP	JOINT VENTURE	TOTAAL	GROEP	JOINT VENTURE	TOTAAL
NETTO COURANT RESULTAAT						
BRUTO HUUROPBRENGSTEN	16.806	8.976	25.782	17.073	—	17.073
DOORGEREKENDE/(DOOR TE REKENEN HUURLASTEN)	1.035	300	1.335	422	—	422
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED	(1.703)	(1.259)	(2.962)	(972)	—	(972)
NETTO HUUROPBRENGSTEN EN GERELATEERDE OPBRENGSTEN	16.138	8.017	24.155	16.523	—	16.523
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN PROJECTONTWIKKELING	3.141	—	3.141	1.433	—	1.433
INKOMSTEN UIT FACILITY MANAGEMENT	684	—	684	1.114	—	1.114
ANDERE OPBRENGSTEN/(KOSTEN) INCL. ADMINISTRATIEVE KOSTEN	(16.778)	(1.079)	(17.857)	(13.998)	191	(13.807)
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE)	3.185	6.938	10.123	5.072	191	5.263
NETTO FINANCIËEL RESULTAAT	(12.287)	(3.323)	(15.610)	(9.835)	—	(9.835)
HERWAARDERING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)	(4.619)	(647)	(5.266)	(319)	—	(319)
BELASTINGEN	1.122	(605)	517	5.512	—	5.512
NETTO COURANT RESULTAAT	(12.599)	2.363	(10.236)	430	191	621
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE						
NETTORESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	118.900	7.008	125.908	103.981	—	103.981
LATENTE BELASTINGEN	(22.912)	(1.473)	(24.385)	(18.041)	—	(18.041)
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	95.988	5.535	101.523	85.940	—	85.940
WINST VAN HET BOEKJAAR	83.389	7.897	91.286	86.370	191	86.561

2 Balans, proportioneel geconsolideerd

De onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde balans belang van de Groep in VGP European Logistics. Het belang dat door de Groep rechtstreeks wordt aangehouden (5,1%) in de Duitse asset companies van VGP European Logistics werd opgenomen in de 50% Joint Venture cijfers (deel van VGP).

<i>(in duizend €)</i>	2016			2015		
	GROEP	JOINT VENTURE	TOTAAL	GROEP	JOINT VENTURE	TOTAAL
VASTGOEDBELEGGINGEN	550.262	307.053	857.315	173.972	—	173.972
ANDERE ACTIVA	12.845	96	12.941	1.223	—	1.223
TOTAAL VASTE ACTIVA	563.107	307.148	870.255	175.195	—	175.195
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	19.432	4.523	23.955	4.927	—	4.927
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	71.595	9.256	80.851	9.825	—	9.825
DISPOSAL GROUP HELD FOR SALE	128.266	—	128.266	527.361	—	527.361
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	219.293	13.779	233.072	542.113	—	542.113
TOTAAL ACTIVA	782.400	320.928	1.103.328	717.308	—	717.308
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	327.923	201.616	529.539	170.800	—	170.800
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	5.348	538	5.886	967	—	967
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	2.432	721	3.153	405	—	405
UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	20.012	17.449	37.461	8.247	—	8.247
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	355.715	220.323	576.038	180.419	—	180.419
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	81.674	4.368	86.042	3.522	—	3.522
HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	35.496	7.043	42.539	10.342	—	10.342
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	8.404	—	8.404	161.047	—	161.047
TOTAAL VERPLICHTINGEN	125.574	11.411	136.985	174.911	—	174.911
CORRECTIE VERKOOP GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	481.289	231.734	713.023	355.330	—	355.330
NETTO ACTIVA	301.111	89.194	390.305	361.978	—	361.978

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 werden het jaarverslag en de jaarrekening van VGP NV en het verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

VGP NV
Spinnerijstraat 12
B-9240 Zele
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>	2016	2015
ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	3.126	3.539
BEDRIJFSRESULTAAT	(13.797)	(1.985)
FINANCIEEL RESULTAAT	(72)	3.062
UITZONDERLIJK RESULTAAT	132.262	(123)
WINSTBELASTINGEN	(516)	4
WINST OF VERLIES VAN HET BOEKJAAR	117.877	958

1.3 Verkorte balans na resultaatsverwerking

<i>(in duizend €)</i>	2016	2015
OPRICHTINGSKOSTEN EN IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	5.206	1.677
MATERIËLE VASTE ACTIVA	—	—
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	602.433	355.575
TOTAAL VASTE ACTIVA	607.639	357.252
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	491	92
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	51.009	7.990
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	51.500	8.082
TOTAAL ACTIVA	659.139	365.334
KAPITAAL	112.737	112.737
WETTELIJKE RESERVES	7.939	2.045
OVERGEDRAGEN RESULTATEN	145.499	33.515
EIGEN VERMOGEN	266.175	148.297
SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR	300.081	210.160
SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR	92.883	6.877
SCHULDEN	392.964	217.037
TOTAAL PASSIVA	659.139	365.334

Waarderingsregels

De waarderings- en omrekeningsregels gebruikt voor de statutaire jaarrekening van de moederonderneming zijn gebaseerd op het Belgisch boekhoudrecht.

2 Voorstel tot resultaatverwerking VGP NV 2016

De winst van het boekjaar, na belastingen, bedraagt € 117.877.265,63

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 12 mei 2017 zal de Raad van Bestuur voorstellen om de bovenvermelde winst als volgt aan te wenden:

<i>(in €)</i>	2016	2015
WINST VAN HET BOEKJAAR	117.877.265,63	957.824,95
OVERGEDRAGEN WINST	33.515.296,24	32.605.362,54
OVERDRACHT NAAR WETTELIJKE RESERVES	(5.893.863,28)	(47.891,25)
OVER TE DRAGEN WINST/(VERLIES)	145.498.698,59	33.515.296,24
UIT TE KEREN WINST (BRUTO DIVIDEND)	—	—

Naar aanleiding van de succesvolle verkoop van inkomsten genererende activa aan VGP European Logistics in 2016 en met het oog op de optimalisatie van de kapitaalstructuur van VGP NV heeft de raad van bestuur besloten een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen om een extra kapitaalvermindering in contanten voor te stellen van € 20.069.694,00. Deze uitkering in geld zou overeenkomen met € 1,08 per aandeel.

VGP NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 31 december 2016.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde financiële staten, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde balans op 31 december 2016, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde financiële staten – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van VGP NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld 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. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 871 594 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 91 286 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde financiële staten die geen afwijking van materieel belang bevatten, die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) zoals deze in België werden aangenomen. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijking van materieel belang bevatten.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële staten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële staten als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële staten van VGP NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2016, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten.

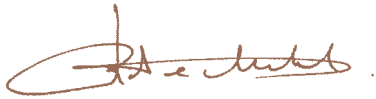
In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Zaventem, 7 april 2017
De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

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. Zie ook Aanschaffingswaarde.

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 2009

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 gereguleerde markt worden verhandeld. De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.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 voorkennis 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).

Discounted cash flow

Dit is een waarderingmethode die uitgaat van een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een netto huidige waarde aan een bepaalde verdisconteringsvoet in functie van het risico van het te waarderen actief.

'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 Venture werkt.

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 42,87% en tot december 2016 Snow Crystal S.à.r.l. en SUN S.à.r.l. waarin de Vennootschap een deelneming had van 20%.

Geschatte huurwaarde (GHW)

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

Gewogen gemiddelde duur (van de huurovereenkomsten)

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

Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet

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

Getekende huurcontracten

Getekende huurcontracten vertegenwoordigen de getekende toegezegde huurcontracten die een bepaalde huurinkomen heeft op jaarbasis.

Hedge ratio

Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

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).

IAS 39 Reële waarde

IAS 39 is een IAS/IFRS die bepaalt hoe een onderneming de financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

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

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

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

Initiële vastgoedportefeuille

Betekent de eerste 15 VGP parken verworven door de Joint Venture op het einde van mei 2016.

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

Kapitalisatierentevoet

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

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 Venture verminderd met de waarde van diens schulden.

Netto courant resultaat

Operationeel resultaat plus financieel resultaat (financiële opbrengsten – financiële kosten) min belastingen en latente belastingen op het resultaat.

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

Portefeuillewaarde

De portefeuillewaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en ontwikkelingsland.

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.

Resultaat op de portefeuille

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de expert, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is in de landen waar VGP actief is.

Schuldgraad

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

SUTA

Betekent SUTA s.r.o., met maatschappelijke zetel gevestigd te Rozšířená 2159/15, Libeň, 182 00 Praag 8 en ingeschreven in het Handelsregister bijgehouden door de Stedelijke Rechtbank van Praag, Afdeling C, nr. 201835.

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

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

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

Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

VGP European Logistics vastgoedportefeuille

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

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.

Winst van het boekjaar

Netto courant resultaat + resultaat op de portefeuille

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De ondertekenende personen verklaren dat, voorzover hen bekend:

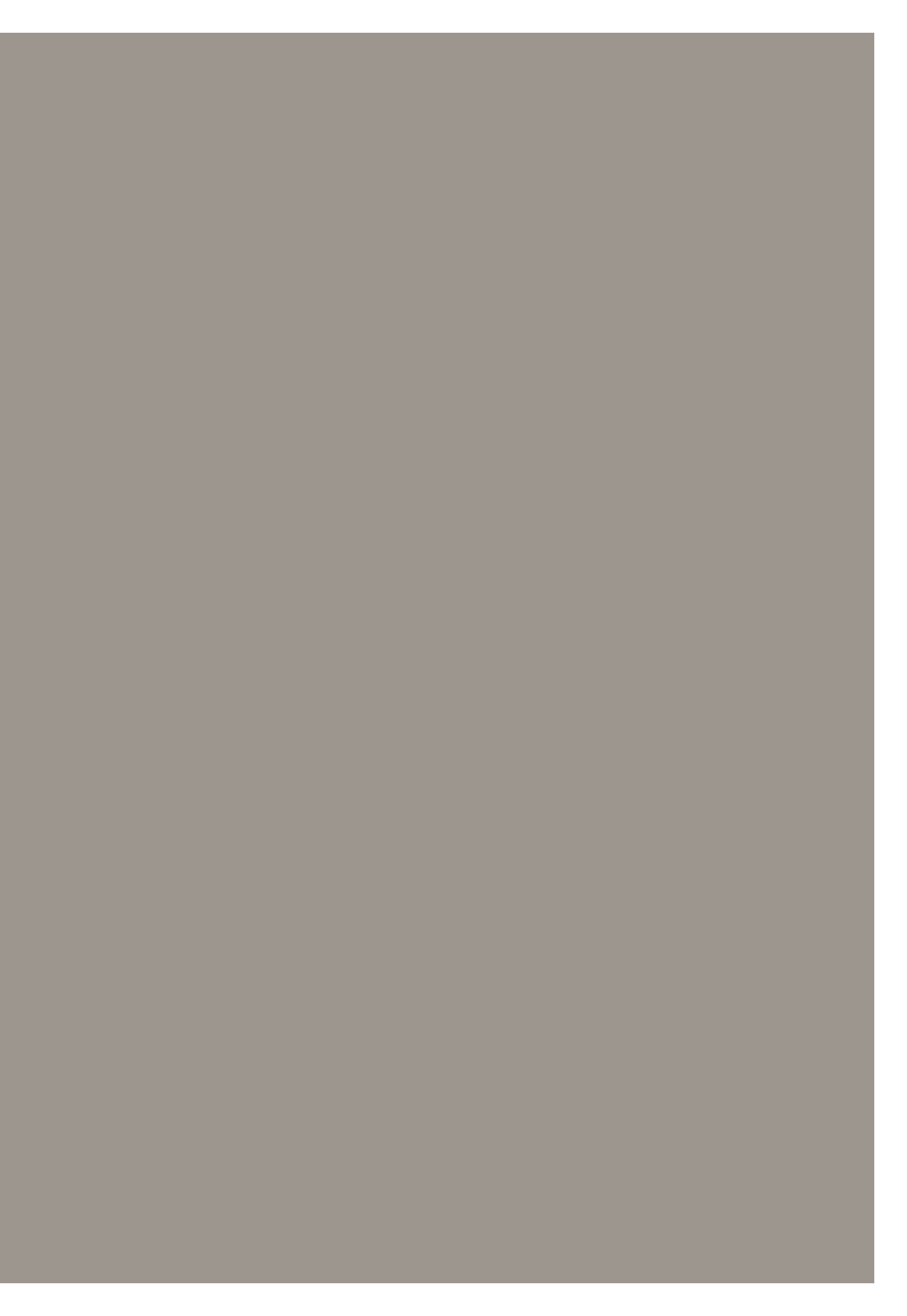
- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de emittent en de geconsolideerde ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de 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 BVBA
CFO



VGP NV
Spinnerijstraat 12
B-9240 Zele
België
TEL +32 52 45 43 86
FAX +32 52 45 43 87

VGP
Jenišovice 59
468 33 Jenišovice u Jablonce nad Nisou
Tsjechische Republiek
TEL +420 483 346 060
FAX +420 483 346 070

E-MAIL info@vgpparks.eu
www.vgpparks.eu