

VGP

BUILDING  
TOMORROW  
TODAY



VGP NV  
**Jaarverslag**  
2020

[www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)





# Inhoudstabel

## I. VERSLAG OVER DE VENNOOTSCHAP

**PAGINA 6 — 7**

### **Kerncijfers**

**PAGINA 15**

### Profiel

**PAGINA 26 — 59**

### VGP in **2020**

Activiteitenverslag van VGP  
Algemeen marktoverzicht  
Duitse markt  
Spaanse markt  
Nederlandse markt  
Italiaanse markt

**PAGINA 100 — 103**

### Raad van Bestuur en **Management**

Raad van Bestuur  
Uitvoerend Managementteam

**PAGINA 9 — 10**

### Brief aan de **aandeelhouders**

**PAGINA 17 — 23**

### **Strategie**

**PAGINA 62 — 97**

### Verslag van de **Raad van Bestuur**

Verklaring van deugdelijk bestuur  
COVID-19  
Risicofactoren  
Samenvatting van de cijfers en commentaren  
Informatie over het aandeel  
Vooruitzichten 2021

## II. VERSLAG OVER MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

**PAGINA 104 — 153**

## III. PORTEFEUILLE

**PAGINA 154 — 189**

## IV. FINANCIIEEL OVERZICHT

**PAGINA 191 — 265**



Verlag over de  
**vennootschap**

# Kerncijfers

## In duizend €

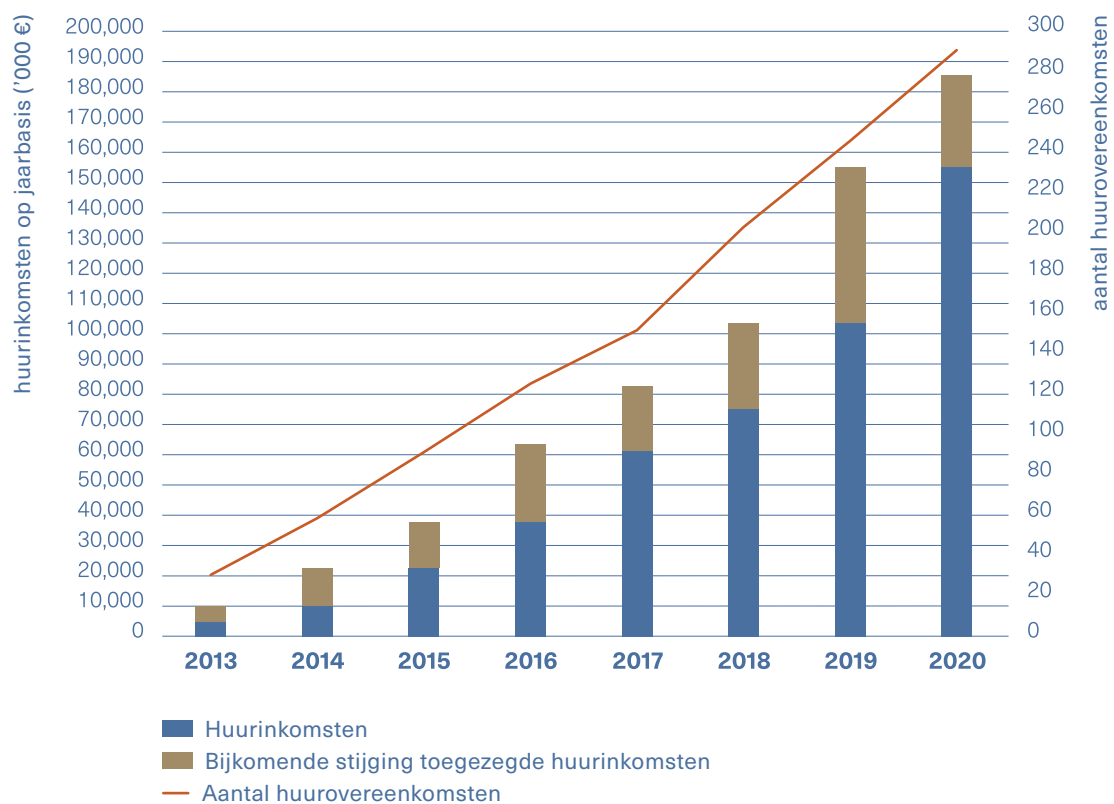
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Eigen portefeuille</b>					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	205.069	146.079	288.372	445.958	416.158
Bezettingsgraad (%)	100,0%	100,0%	99,2%	100,0%	97,0%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	920.151	792.944	576.143	627.737	550.262
<b>Portefeuille van Joint Ventures (100%)</b>					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	2.236.306	1.764.640	1.333.476	830.905	593.454
Bezettingsgraad (%)	98,4%	99,8%	99,4%	100,0%	100,0%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille <sup>1</sup>	2.922.563	1.978.266	1.360.263	877.761	644.900
<b>BALANS</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Eigen vermogen	1.305.736	699.781	543.467	466.230	390.305
Schuldgraad					
Netto schuld/totaal activa	25,2%	37,2%	34,6%	42,3%	39,4%
<b>RESULTATENREKENING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bruto huuropbrengsten	12.078	11.653	16.627	17.046	16.806
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(3.784)	(2.556)	(1.123)	(1.941)	(2.000)
<b>Netto huuropbrengsten en daarmee verbonden inkomsten</b>	<b>8.294</b>	<b>9.097</b>	<b>15.504</b>	<b>15.105</b>	<b>14.806</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facilitymanagement/ projectontwikkeling	14.699	10.492	9.965	8.057	3.825
Netto meer-/ (min)waarden op vastgoedbeleggingen	366.361	188.165	98.552	94.628	118.900
Administratieve kosten	(29.296)	(18.100)	(18.167)	(19.353)	(15.446)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	63.338	65.703	45.220	29.229	7.897
Overige kosten	(4.000)	(3.000)	—	—	—
<b>Operationele winst</b>	<b>419.396</b>	<b>252.357</b>	<b>151.074</b>	<b>127.666</b>	<b>129.982</b>
Netto financieel resultaat	(8.592)	(14.238)	(13.970)	(10.466)	(16.906)
Belastingen	(39.865)	(32.506)	(15.998)	(21.205)	(21.790)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>370.939</b>	<b>205.613</b>	<b>121.106</b>	<b>95.995</b>	<b>91.286</b>
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoresultaat per aandeel (in €) – Basis	18,58	11,06	6,52	5,17	4,91
Nettoresultaat per aandeel (in €) – Verwaterd	18,58	11,06	6,52	5,17	4,91

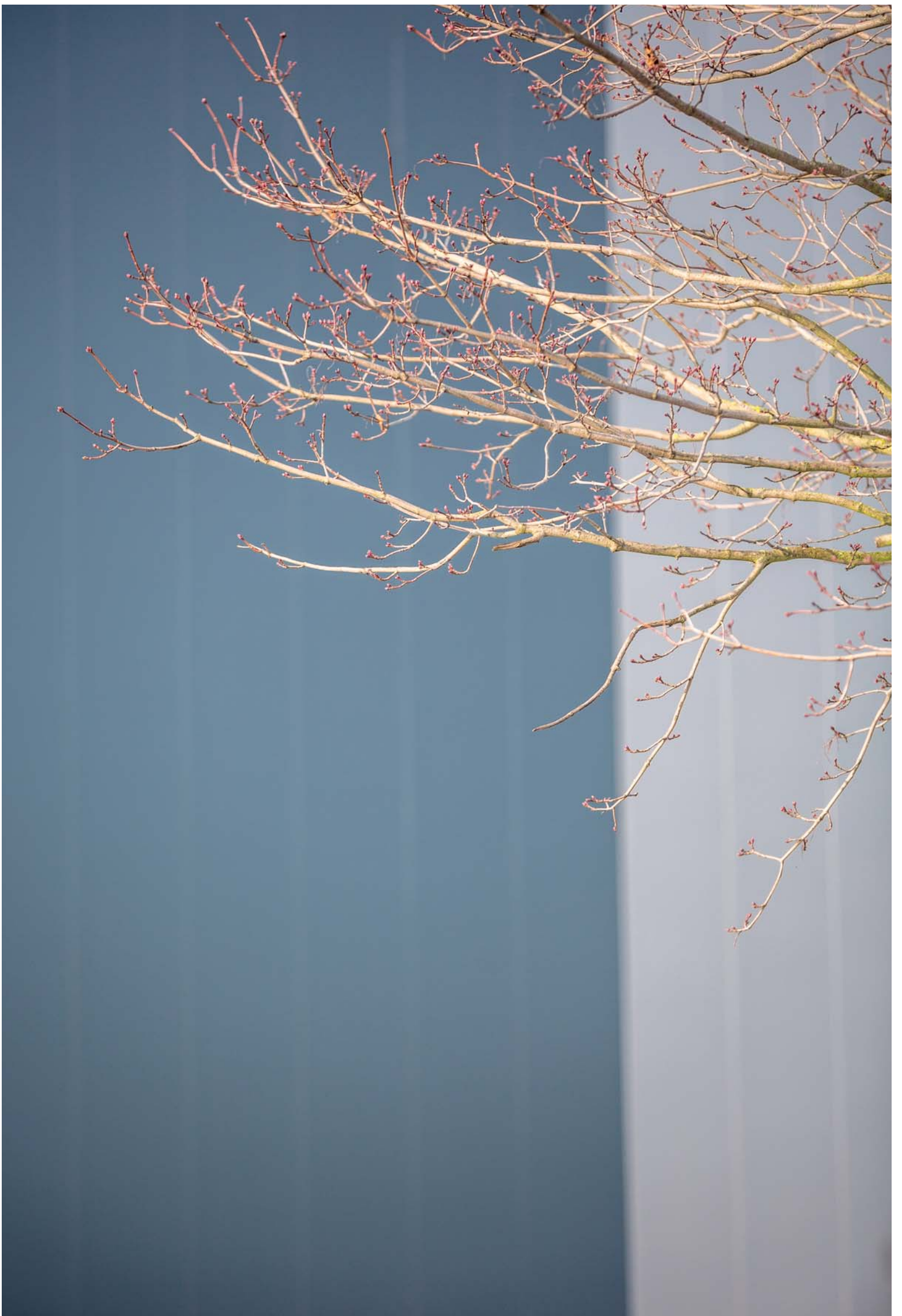
1 Omvat gebouwen in aanbouw en ontwikkelingsgrond die door VGP wordt of zal worden ontwikkeld namens de Eerste en Tweede Joint Venture.



## TOEGEZEGDE HUURINKOMSTEN OP JAARBASIS EN AANTAL HUUROVEREENKOMSTEN

(inclusief Joint Ventures aan 100%)





# Brief aan de aandeelhouders

## Beste aandeel- en obligatiehouders van VGP,

Toen ik u vorig jaar schreef, stonden we aan de vooravond van de COVID-19-uitbraak in Europa. 2020 werd uiteindelijk een annus horribilis. De pandemie heeft geleid tot een verwoestende sociale, economische en politieke crisis, waarbij regeringen, samenlevingen en economieën werden getest op hun fundamentele veerkracht en aanpassingsvermogen.

Het is echter in tijden als deze dat ik eraan word herinnerd hoe goed we altijd samenwerken. 2020 was ook het jaar van partnerschap en solidariteit. Regeringen, samenlevingen en de particuliere sector hebben samen een belangrijke rol gespeeld bij de aanpak van de COVID-19-uitbraak in heel Europa. Dankzij een enorme inspanning van de farmaceutische industrie kunnen we vandaag uitkijken naar de uitrol van een vaccinatieprogramma en de versoepeling (en hopelijk beëindiging) van de verschillende lockdown-maatregelen die in de verschillende Europese landen van toepassing zijn.

De verschillende lockdown-maatregelen in de samenleving hebben ook het gedrag van de mensen ingrijpend veranderd en internet is onze belangrijkste bron geworden om dingen te kopen, waardoor de e-commerce-sector met duizelingwekkende, double-digit cijfers is gegroeid. En bij e-commerce draait alles om logistiek.

Dus, hoewel 2020 een turbulent jaar was, kan VGP vandaag terugkijken op een zeer positief en vruchtbaar 2020 met een record nettowinst en een sterke groei van de activiteiten in de hele portefeuille.

In 2020 groeide onze intrinsieke waarde van € 700 miljoen tot € 1,35 miljard (EPRA NAV). Onze activa groeiden tot 7,65 miljoen m<sup>2</sup> grondbank en 76 bedrijventerreinen aan het einde van 2020.

Onze financiële cijfers en activa zijn aanzienlijk gegroeid sinds de oprichting van VGP in 1998, en hoewel onze verschillende parken in Europa op het eerste gezicht niet veel veranderd zijn in vergelijking met twee decennia geleden, zijn de vereisten van de licht industriële en logistieke industrie echter enorm geëvolueerd.

De eisen van onze huurders zijn verder ontwikkeld op het gebied van duurzaamheid, technologie en energieoplossingen. Huurders zijn niet langer op zoek naar een verhuurder, maar naar een zakenpartner die hen kan bijstaan in al hun behoeften met betrekking tot moderne en efficiënte gebouwen om in te werken, vanaf de initiële planningsfase, over hun activiteit gerelateerde vergunningsproces, tot de sleutel-op-de-deur oplevering. Deze veranderende eisen verscherpen onze focus en dwingen ons om ons bedrijfsmodel voortdurend te evalueren en te herzien. De volgende stap in dit proces was de uitrol van ons programma voor hernieuwbare energie en duurzaamheidsdoelstellingen in 2019.



Sinds de start van dit programma hebben we aanzienlijke vooruitgang geboekt. Onze gebouwen in aanbouw worden allemaal ontwikkeld om te voldoen aan een „BREAAAM Very Good“- of gelijkwaardig -niveau en onze activiteiten op het gebied van hernieuwbare energie door middel van zonnepanelen breiden zich elk jaar uit. Daarnaast onderzoeken we ook andere oplossingen en investeringen in hernieuwbare energie, gaande van wind-, hydro- en geothermische energieprojecten tot energieopslagfaciliteiten. In de toekomst willen wij ook aan alle behoeften van onze klanten, die zij zouden hebben rond groene energie zowel naar vorm als naar inhoud, kunnen voorzien.

In overeenstemming met onze duurzaamheidsdoelstellingen richten wij ons nu ook meer op brownfieldprojecten, zoals onze nieuwe projecten in Giessen (een voormalig Amerikaans militair vliegveld), Heidelberg (een deel van het terrein van Heidelberger Druckmaschinen AG) en Bilbao (een voormalige scheepswerf). Dit zijn niet alleen toplocaties voor onze toekomstige ontwikkelingen, maar biedt ons ook de kans om iets terug te geven aan onze gemeenschappen door deze brownfields te saneren en te herstellen met respect voor het lokale erfgoed, de maatschappij en de cultuur.

Lokale cultuur blijft ook een belangrijk bedrijfsprincipe in de organisatie van VGP. Wij blijven onze lokale teams in heel Europa versterken om onze klanten een lokale en op maat gemaakte aanpak te kunnen bieden, terwijl wij de uniformiteit van VGP's business model waarborgen door de versterking en ondersteuning van ons management op Europees niveau. Waar nodig proberen we ook talent aan te trekken om nieuwe snelgroeiende bedrijfssegmenten te ondersteunen, zoals de „last mile“ stedelijke logistieke projecten die we nu aan het uitrollen zijn.

Onze lokale verankering speelt ook een belangrijke rol in het vergunnings- en ontwikkelingsproces van onze gebouwen. In het algemeen moeten we echter vaststellen dat de brownfield regelgeving en het vergunningsproces in veel landen een vertragende factor blijven in ons ontwikkelingsproces. Onze beleidsmakers hebben de grote taak deze regelgeving te heroverwegen en samen te werken met de verschillende belanghebbenden. De herontwikkeling van brownfields tot nieuwe (duurzame) moderne projecten leidt tot een win-win situatie voor de lokale gemeenschappen, overheden en andere belanghebbenden en is de meest geschikte manier om onze natuur te beschermen.

2020 was ook het eerste volledige jaar van de activiteiten van de VGP Foundation. Na de initiële bijdrage van VGP van 3 miljoen euro in 2020, stellen we nu voor om in 2021 nog eens 4 miljoen euro bij te dragen om projecten te blijven steunen met betrekking tot natuurbehoud, sociaal welzijn van kinderen en het behoud en de bescherming van het culturele erfgoed van Europa. In het eerste jaar hebben we 16 verschillende projecten gesteund, die allemaal zijn gepresenteerd door de mensen achter deze lokaal geëngageerde liefdadigheidsorganisaties. Het is werkelijk hartverwarmend om te zien met hoeveel toewijding en passie mensen zich inzetten om iets te doen en het is voor mij echt inspirerend op professioneel en persoonlijk niveau.



Verder wil ik een woord van dank richten tot mijn collega's en hun gezinnen. Onze manier van samenwerken en samenleven werd vorig jaar op de proef gesteld, maar zelfs in een moeilijk jaar bleven we groeien in aantal medewerkers (we zijn vandaag bijna 300) en onze verschillende teams werkten sterker en wendbaarder samen dan voor de pandemie. Dankzij dit alles kan ik met trots zeggen dat onze acquisitie- en ontwikkelingsactiviteiten dynamischer waren dan ooit en dat de activiteiten van VGP bleven groeien in lijn met of zelfs boven de verwachtingen voor 2020.

Dit resultaat zou niet mogelijk zijn geweest zonder de energie en het enthousiasme van mijn mensen en (misschien vooral in het afgelopen jaar) de steun van hun gezinnen, waarvoor ik hen oprecht wil bedanken. Daarnaast wil ik namens VGP en haar directie mijn diepste dankbaarheid uitspreken aan allen die met ons hebben samengewerkt, leveranciers, financieringspartners en klanten, voor hun vertrouwen en samenwerking. Het zal ons een genoegen zijn u te blijven steunen en samen te werken.

Ik heb er alle vertrouwen in dat VGP zal blijven voortbouwen op de basis van vorig jaar en dat de vooruitzichten voor 2021 er zeer positief uitzien. Tot slot wens ik u het allerbeste en hoop ik u in de nabije toekomst weer persoonlijk te ontmoeten.

Welgenegen,  
Jan Van Geet









# Profiel

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

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

VGP wordt genoteerd op Euronext Brussel en op de Main Market van de Praagse beurs.

VGP bezit per 31 december 2020 een vastgoedportefeuille van € 920,1 miljoen (in volle eigendom) die bestaat uit 10 afgewerkte gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 205.000 m<sup>2</sup> (€ 117,9 miljoen), 23 gebouwen in aanbouw die 634.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 508,2 miljoen) en een resterende ontwikkelingsgrondbank voor een bedrag van € 294,1 miljoen.

De Joint Ventures bezitten per 31 december 2020 een vastgoedportefeuille van € 2.922,6 miljoen die bestaat uit 115 afgewerkte gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 2.236.000 m<sup>2</sup> (€ 2.407,5 miljoen), 10 gebouwen die worden ontwikkeld door VGP en die

235.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 412,8 miljoen) en een resterende ontwikkelingsgrondbank voor een bedrag van € 102,3 miljoen.

Op 31 december 2020 heeft VGP een resterende ontwikkelingsgrondbank in volle eigendom van 4.333.000 m<sup>2</sup>. Dankzij deze grondbank kan VGP, naast de huidige afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw (in totaal 839.000 m<sup>2</sup>) nog eens 2.026.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkelen, waarvan 561.000 m<sup>2</sup> in Duitsland, 261.000 m<sup>2</sup> in de Tsjechische Republiek, 150.000 m<sup>2</sup> in Spanje, 109.000 m<sup>2</sup> in Nederland, 296.000 in Slowakije, 441.000 m<sup>2</sup> in Roemenië en 123.000 m<sup>2</sup> in Hongarije, 14.000 m<sup>2</sup> in Italië, 42.000 m<sup>2</sup> in Oostenrijk en 29.000 m<sup>2</sup> in Portugal.

Daarnaast had VGP aan het einde van het jaar nog voor ongeveer 2.184.000 m<sup>2</sup> nieuwe gronden onder optie, goed voor de ontwikkeling van circa 899.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe projecten. VGP verwacht dat deze resterende gronden zullen worden aangekocht tijdens de volgende 18–24 maanden, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

De Joint Ventures hebben op 31 december 2020 een resterende ontwikkelingsgrondbank in volle eigendom van 1.142.000 m<sup>2</sup>. Dankzij deze grondbank kunnen de Joint Ventures, naast de huidige reeds opgeleverde projecten en projecten in aanbouw (in totaal 2.471.000 m<sup>2</sup>) nog eens 674.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkelen, waarvan 92.000 m<sup>2</sup> in Duitsland, 22.000 m<sup>2</sup> in de Tsjechische Republiek, 20.000 m<sup>2</sup> in Spanje, 515.000 m<sup>2</sup> in Nederland, 10.000 m<sup>2</sup> in Slowakije en 15.000 m<sup>2</sup> in Hongarije.



# Strategie

VGP is een zuiver op logistiek vastgoed gerichte pan-Europese groep, gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten en is actief in Duitsland, Spanje, Italië, Nederland, Oostenrijk, Portugal, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije, Roemenië en de Baltische staten (momenteel alleen Letland).

De Groep focust op (i) strategisch gelegen gronden die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang, om een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank op te bouwen op toplocaties; (ii) de optimalisering van de operationele prestaties van de portefeuille en de activiteiten van onze huurders via specifieke teams die diensten aanbieden voor ontwikkelingsactiviteiten en activa- en vastgoedbeheer; (iii) het verder laten groeien van de verschillende joint ventures die met Allianz Real Estate werden aangegaan of met andere lokale partners (zie hieronder) en (iv) het aanbieden van oplossingen en fungeren als „enabler“ om de klanten van de Groep te helpen bij hun overgang naar groene energie via de uitbouw van het activiteitssegment hernieuwbare energie.

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

## Joint ventures

### Strategisch partnerschap met Allianz

Ter ondersteuning van zijn groei op middellange termijn heeft VGP drie 50:50 joint ventures afgesloten met de bekende Allianz SE Groep, een wereldwijd toonaangevende verzekeringsgroep. Dankzij deze joint ventures kan VGP zijn initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk hergebruiken wanneer opgeleverde projecten worden aangekocht door de respectieve joint ventures en kunnen deze verkoopopbrengsten worden herbelegd in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank. Aldus kan VGP zich concentreren op zijn kern ontwikkelingsactiviteiten.

#### Eerste Joint Venture

VGP heeft in mei 2016 een 50:50 joint venture afgesloten met Allianz. De doelstelling van de Eerste Joint Venture is om een platform van nieuwe, logistieke en industriële eigendommen van topkwaliteit te bouwen, met een belangrijke focus op uitbreiding in sleutelmarkten in Duitsland en in markten in Midden- en Oost-Europa die snel groeien teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Eerste Joint Venture streeft ernaar om, uiterlijk tegen mei 2021, de omvang van zijn portefeuille te doen toenemen tot ongeveer € 1,7 miljard via de inbreng in de Eerste Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. De strategie van de Eerste Joint Venture is derhalve voornamelijk een houdstrategie.

De Eerste Joint Venture beschikt over een exclusief voorkeurecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije.

Op 15 oktober 2020 heeft VGP een zevende en voorlopig laatste closing voltooid, waarbij de Eerste Joint Venture („VGP European Logistics S.à r.l.“) 10 logistieke gebouwen heeft aangekocht, bestaande uit 2 gebouwen in 2 nieuwe VGP-parken en nog eens 8 nieuw opgeleverde gebouwen (in parken die eerder aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen), voor een totale transactiewaarde<sup>1</sup> van

meer dan € 165,7 miljoen en resulterend in contante netto-opbrengsten van € 122,5 miljoen. Na deze zevende closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 93 opgeleverde gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.763.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen.

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

Met het einde van de investeringsperiode en de beoogde portefeuilleomvang in zicht en de sterke VGP-ontwikkelingspijplijn voor de komende jaren, zijn VGP en Allianz in de eerste maanden van 2021 de eerste gesprekken gestart met het oog op de oprichting van een nieuwe joint venture.

<sup>1</sup> De totale transactiewaarde bestaat uit de aankoopprijs voor de afgewerkte inkomsten genererende gebouwen en de netto boekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen als onderdeel van een closing maar waar de Joint Venture nog niet voor heeft betaald.



## Tweede Joint Venture

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

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

Op 16 november 2020 voltooide VGP een tweede en voorlopig laatste closing, waarbij de Tweede Joint Venture („VGP European Logistics 2 S.à r.l.“) 9 logistieke gebouwen verwierf, m.i.v. 7 gebouwen in 4 nieuwe VGP-parken en nog eens 2 nieuw opgeleverde gebouwen (in parken die eerder aan de Tweede Joint Venture werden overgedragen), voor een totale transactiewaarde van meer dan € 258,2 miljoen, wat resulteerde in netto-opbrengsten in contanten van € 181,3 miljoen.

De ontwikkelingspijplijn en de toekomstige ontwikkeling van andere nieuwe projecten in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië

en Spanje zullen verder ontwikkeld worden op eigen risico van VGP om vervolgens door de Tweede Joint Venture te worden aangekocht als het voorkeurecht wordt uitgeoefend onder voorbehoud van de vooraf overeengekomen oplevering en huurparameters. Als de Tweede Joint Venture een gebouw aankoopt, zal deze aankoop steeds plaatsvinden op basis van de geldende marktrentevoeten op het ogenblik van dergelijke aankoop. Er bestaan geen strategische verschillen tussen de ontwikkeling door VGP voor de Tweede Joint Venture en de ontwikkeling door VGP voor zijn eigen dochtervennootschappen. VGP draagt 100% van het ontwikkelingsrisico van de Tweede Joint Venture.

## Derde Joint Venture

Op 2 juni 2020 heeft VGP aangekondigd dat het een derde 50:50 joint venture met Allianz heeft aangegaan. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures die zich concentreren op de acquisitie van door VGP ontwikkelde inkomstengenererende activa, zal deze Derde Joint Venture zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van VGP Park München.

Zodra het park volledig is ontwikkeld, zal het bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee op zichzelf staande parkeergebouwen en een kantoorgebouw voor een totaal bruto verhuurbare oppervlakte van ca. 314.000 m<sup>2</sup>. Het park is volledig voorverhuurd. Op 23 juni 2020 werd de initiële closing afgerond, wat resulteerde in netto-opbrengsten in contanten van in totaal € 83,2 miljoen. Op 16 december 2020 heeft de Derde Joint Venture

een eerste, en voorlopig enige, closing afgerond met de voltooiing van 1 parkeergebouw en het eerste deel van het gebouw dat is voorverhuurd aan BMW voor een initiële transactiewaarde van € 96,8 miljoen, wat resulteerde in netto-opbrengsten in contanten van € 15,6 miljoen.

## Strategisch partnerschap met Roozen

Op 26 november 2020 is VGP een 50:50 joint venture („LPM Joint Venture“) aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer. De LPM Joint Venture zal samen met het Havenbedrijf Moerdijk op 50:50-basis het Logistiek Park Moerdijk („LPM“) ontwikkelen. Het doel is om een platform van nieuwe, hoogwaardige logistieke en industriële objecten te bouwen, waarvan 50% voor rekening van de LPM Joint Venture, d.i. VGP Park Moerdijk en de andere 50% rechtstreeks voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk.

De totale ontwikkelingsoppervlakte van LPM bedraagt circa 140 ha met een totaal ontwikkelingspotentieel van circa 900.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte bij volledige ontwikkeling. Momenteel is voorzien dat LPM gezamenlijk zal worden ontwikkeld in vier verschillende fasen.

De LPM Joint Venture heeft het recht om te verkopen en VGP heeft het recht om de inkomstengenererende activa die voor rekening van de LPM Joint Venture zijn ontwikkeld, te verwerven.

# Duurzaamheid en hernieuwbare energie

## Duurzaamheid

Als onderdeel van een uitgebreide strategie om duurzame milieuplossingen voor onze huurders en onze eigen activiteiten te bevorderen, heeft VGP zijn bouwstandaard verbeterd om vanaf 2020 voor al onze bouwprojecten BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) „Very Good“-certificaten (of gelijkwaardige certificaten) te behalen.

De multicriteria-aanpak onderscheidt BREEAM van andere methoden. Het certificeringsproces voor gebouwen evalueert het grondgebruik, de milieuaspecten, het bouwproces, het waterverbruik, het afval, de verontreinigingen, het vervoer, de uitrusting en het materiaal, de gezondheid en het comfort, naast het energieverbruik. Terwijl alle nieuwbouwprojecten in het verleden uiteraard al zo energiezuinig mogelijk werden opgeleverd, los van het certificeringsproces, zorgt VGP er sinds januari 2020 voor dat voor elk nieuw gebouw een certificering voor BREEAM Very Good of gelijkwaardig wordt verkregen.

Gecombineerd met eerder gecertificeerde gebouwen heeft dit ertoe geleid dat per december 2020 1.155.000 m<sup>2</sup> totaal verhuurbare oppervlakte, hetzij 34,9% van de totale portefeuille, gecertificeerd is of het certificaat in behandeling is.

VGP heeft sinds 2010 een bezettingsgraad van meer dan 95% bereikt voor zijn gehele portefeuille (gemen op basis van een 6-maands gemiddelde). Voor ons staat een hoge bezettingsgraad voor een goede bedrijfsvoering en duurzaam gebruik van de gebouwen die we hebben gerealiseerd. Het geeft aan dat onze gebouwen goed gelegen zijn, aangepast kunnen worden aan een verscheidenheid van toepassingen en blijven voldoen aan de behoeften van onze klanten.

## Hernieuwbare energie

Het bedrijfssegment VGP Hernieuwbare Energie (handelend via zijn 100% dochtervennootschap VGP Renewable Energy N.V. en zijn respectieve dochtervennootschappen) werd door de Groep in 2020 opgezet om de mogelijkheden van de Groep te verbreden om de klanten van VGP bij te staan in het verduurzamen van hun bedrijf op een kosteneffectieve manier. Het doel van het bedrijfssegment Hernieuwbare Energie is om de klantenbasis van de Groep te bedienen, door deze klanten de mogelijkheid te bieden om te helpen bij hun groene energietransitie, waaronder (i) de mogelijkheid om groene energie aan te bieden (geproduceerd op of buiten de site), (ii) slim energiebeheer (inclusief het gebruik van batterijen en slimme lokale netwerken), (iii) het faciliteren van onze klanten in hun transitie naar een groen vrachtwagen-, vorkheftruck- en wagenpark door het aanbieden van groene elektrische en waterstofoplaadfaciliteiten en -infrastructuur in onze parken.

Per 31 december 2020 was op de daken van de gebouwenportefeuille van VGP een fotovoltaïsche energieopwekkingscapaciteit van 42,5 MWp, geïnstalleerd of in aanbouw, via 36 projecten (vergeleken met 12,5 MWp per eind december 2019). (Zie het *Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen* voor meer informatie in dit verband).





## Ontwikkelingsactiviteiten

Greenfielddontwikkelingen zijn de kernactiviteit van de VGP Groep met brownfielddontwikkelingen die geleidelijk aan belangrijker worden naarmate de greenfielddontwikkelingen op sommige beoogde toplocaties steeds schaarser worden. Ontwikkelingen worden voornamelijk ondernomen voor eigen rekening van de Groep en in mindere mate voor de Joint Ventures.

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

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

Kwaliteitsprojecten worden steeds ontwikkeld op basis van de VGP-bouwnormen, met aanpassingen om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de toekomstige huurders, maar waarbij altijd een polyvalent gebruik en de toekomstige her-verhuurbaarheid gegarandeerd blijft. In de aanvangsfase van de ontwikkeling worden sommige projecten ontwikkeld op eigen risico van de Groep (dus zonder dat deze al op voorhand zijn verhuurd).

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

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

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

## Activa- en vastgoedbeheerdiensten

Vastgoedbeheerdiensten worden uitsluitend verstrekt aan de eigen portefeuille van de Groep en aan de portefeuille van de Joint Ventures, waarbij

het respectievelijke VGP-vastgoedbeheervenootschap verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Daarnaast zal de vastgoedbeheerder namens de Groep of de Joint Ventures de relatie met externe leveranciers identificeren, controleren en beheren.

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

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

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

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

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



# Belangrijkste principes van de investeringsstrategie van VGP

## **Strategisch** gelegen gronden

Focus op bedrijvenparken met het oog op het verwezenlijken van **schaalvoordelen**

**Kwalitatief hoogstaand** gestandaardiseerd **duurzaam** logistiek vastgoed

**In-house competenties** die een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel mogelijk maken

Primaire focus op **ontwikkelingsactiviteiten** en **activa- en vastgoedbeheeractiviteiten**





# VGP in 2020

2020 was opnieuw een recordjaar op het vlak van groei voor VGP. De sterke groei werd vastgesteld in alle markten waar de Groep actief is, met Duitsland, Nederland en Spanje als sterkhouders. Deze 3 landen waren goed voor 68% van alle ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis. Ook de andere landen kenden een zeer sterke groei als gevolg van de start van de ontwikkeling van nieuwe VGP-parken, waarvan Slowakije, Roemenië, Tsjechië en Italië het meest profiteerden. Deze vier landen waren goed voor 26% van de ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis. Letland, ten slotte, kon een solide basis leggen voor zijn toekomstige ontwikkelingspijplijn door 2 voorverhuringen binnen te halen die 5% van de groei van de ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigden.

De nieuwe huurovereenkomsten (met uitzondering van de verlenging van bestaande huurovereenkomsten) die in de loop van het jaar werden ondertekend bereikten een bedrag van € 34,0 miljoen<sup>1</sup> op het einde van december 2020.

De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen € 185,2 miljoen<sup>2</sup> op het einde van december 2020, hetgeen overeenstemt met een verhuurbare oppervlakte van 3.216.000 m<sup>2</sup>. Van deze totale oppervlakte behoort 809.000 m<sup>2</sup> toe aan de eigen portefeuille (749.000 m<sup>2</sup> per 31 december 2019) en 2.407.000 m<sup>2</sup> aan de Joint Ventures (1.913.000 m<sup>2</sup> per 31 december 2019).

In de loop van het jaar heeft VGP een derde 50:50 joint venture afgesloten met Allianz Real Estate (Derde Joint Venture), die zich richt op de ontwikkeling van het VGP Park München, en heeft hij de initiële en eerste closing voltooid waarbij de Derde Joint Venture 1 parkeergarage en het eerste deel van een gebouw dat is voorverhuurd aan BMW verwierf.

Een zevende closing vond plaats met de eerste 50:50 joint venture met Allianz Real Estate (Eerste Joint Venture) waardoor de Eerste Joint Venture 10 top logistieke gebouwen heeft verworven, waarvan 2 gebouwen elk in een nieuw VGP-park gelegen zijn, en nog eens 8 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen ontwikkeld in parken die eerder aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen.

Een tweede closing vond plaats met de tweede 50:50 joint venture met Allianz Real Estate (Tweede Joint Venture) waarbij de Tweede Joint Venture 9 top logistieke gebouwen verwierf waaronder 7 gebouwen in 4 nieuwe VGP-parken en nog eens 2 nieuw afgewerkte logistieke gebouwen die ontwikkeld werden in parken die eerder aan de Tweede Joint Venture werden overgedragen.

In 2020  
ondertekende VGP  
**34,0 miljoen**  
nieuwe  
huurovereenkomsten

1 € 26,0 miljoen had betrekking op de eigen portefeuille en € 8,0 miljoen had betrekking op de Joint Ventures.

2 Met inbegrip van de Joint Ventures aan 100%. Op 31 december 2020 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor de Joint Ventures € 143,5 miljoen (2019: € 102,3 miljoen).



Ten slotte is VGP in de tweede helft van 2020 ook een 50:50 joint venture (LPM Joint Venture) aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer, een sterke lokale Nederlandse partner. Deze joint venture stelt VGP in staat om via de LPM Joint Venture en in samenwerking met het Havenschap Moerdijk, het Logistiek Park Moerdijk te ontwikkelen. Dit park is gelegen tussen de haven van Rotterdam (Nederland) en de haven van Antwerpen (België) en is een van de weinige locaties in Nederland waar grootschalige VAL (*value added logistics*) en VAS (*value added services*) distributiecentra kunnen worden ontwikkeld en gebouwd. De totale ontwikkelingsgrond van dit park bedraagt circa 140 ha met een totaal ontwikkelingspotentieel van circa 900.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Momenteel is voorzien dat de eerste ontwikkelingen in dit park in de loop van 2021 zullen worden opgestart.

Tijdens het jaar werden 27 gebouwen opgeleverd met een totaal van 531.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Op het einde van het jaar waren er 33 gebouwen in aanbouw met een totale verhuurbare oppervlakte van 869.000 m<sup>2</sup> waarvan 235.000 m<sup>2</sup> (10 gebouwen) worden gebouwd voor de joint ventures.

VGP was in staat zijn balans aanzienlijk te versterken door een kapitaalverhoging en een verkoop van eigen aandelen. In april 2020 voltooide VGP met succes een aanbod van nieuwe aandelen voor een totale bruto-opbrengst van € 200 miljoen (netto-opbrengst : € 198,4 miljoen) door middel van een private plaatsing via een versnelde boekbuildprocedure aan internationale institutionele beleggers. In het aanbod werden in totaal 2.000.000 nieuwe aandelen geplaatst tegen een uitgifteprijs van € 100,00 per aandeel.

In september 2020 heeft VGP (via zijn 100% dochtervennootschap VGP Belgium NV) met succes 929.153 bestaande gewone aandelen van VGP NV geplaatst door middel van een private plaatsing via een versnelde boekbuildprocedure aan internationale institutionele beleggers. De bruto verkoopopbrengst bedroeg € 109,2 miljoen. De gerealiseerde winst op deze transactie (€ 97 miljoen) werd rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen (zie *Financieel overzicht – Mutatieoverzicht van het eigen vermogen*).

Wat COVID-19 betreft, hebben de lockdown-maatregelen die door regeringen in heel Europa zijn genomen om de verspreiding van het virus tegen te gaan, geleid tot een wijdverspreide ontwrichting van vele sectoren van de economie. In sommige gevallen had dit een impact op de activiteiten en kasstromen van de klanten van VGP, wat in sommige beperkte gevallen een invloed had op het vlak van de huur die wij van deze klanten konden innen. VGP heeft constructief samengewerkt om klanten met echte geldproblemen te ondersteunen door aan te bieden de huurbetalingen te herschikken of te herprofilieren.

Het hele VGP-team is het hele jaar operationeel gebleven met volledige toegang tot centrale systemen. Geen enkel personeelslid van VGP werd tijdelijk werkloos en de Groep heeft geen enkele overheidssteun ontvangen of gebruik gemaakt van aflossingsvrije periodes van de overheid met betrekking tot rente, belastingen of soortgelijke betalingen.

De COVID-19 pandemie heeft geen materiële impact gehad op de inning van de huur door de Groep. (zie *Verslag van de Raad van Bestuur - COVID-19*).

Op het einde van december 2020 – in aanbouw  
**869.000 m<sup>2</sup>**  
verhuurbare oppervlakte

# Activiteitenverslag

## Commerciële activiteiten

De toenemende vraag naar verhuurbare oppervlakte resulteerde in het ondertekenen van nieuwe huurovereenkomsten voor meer dan € 45,2 miljoen (eigen en Joint Venture-portefeuille) waarvan € 34,0 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 11,3 miljoen op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werden voor in totaal € 3,7 miljoen huurovereenkomsten beëindigd.

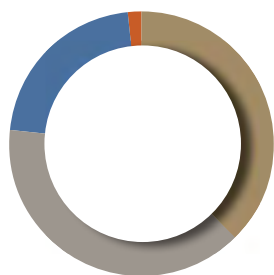
De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis (op basis van de totale eigen portefeuille en de portefeuille van de Joint Ventures) steeg dan ook tot € 185,2 miljoen<sup>1</sup> op het einde van december 2020 (in vergelijking met € 155,0 miljoen<sup>1</sup> op het einde van december 2019).

De ondertekende huurovereenkomst per 31 december 2020 vertegenwoordigen in totaal 3.216.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 289 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten (eigen en Joint Venture-portefeuille samen genomen).

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van de eigen en de Joint Venture-portefeuille bedroeg 8,5 jaar op het einde van het jaar (ten opzichte van 8,9 jaar per 31 december 2019) en de bezettingsgraad (eigen en Joint Venture-portefeuille) bereikte 98,5% op het einde van het jaar (in vergelijking met 99,8% eind 2019).

### UITSPLITSING HUURPORTEFEUILLE PER BEDRIJFSTAK

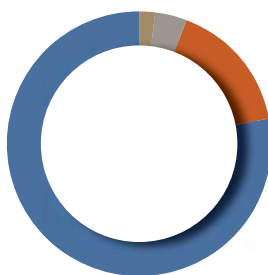
31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



Licht industrieel	37,7%
Logistiek	39,0%
E-commerce	21,7%
Andere	1,6%

### LOOPTIJD TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN

31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



< 1 jaar	2%
1-2 jaar	4%
> 2-5 jaar	16%
> 5 jaar	78%

<sup>1</sup> Met inbegrip van de Joint Ventures. Op 31 december 2020 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor de Joint Ventures € 143,5 miljoen (2019: € 102,3 miljoen).

## Eigen portefeuille

In 2020 ondertekende VGP in totaal voor meer dan € 28,0 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, waarvan € 25,9 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 2,1 miljoen op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werd voor in totaal € 0,3 miljoen aan huurovereenkomsten beëindigd.

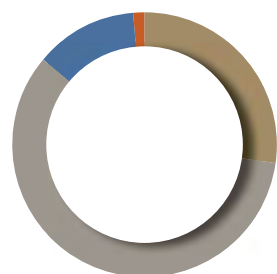
Duitsland was de belangrijkste bron van de stijging aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, met meer dan € 9,2 miljoen aan nieuwe ondertekende huurovereenkomsten in de loop van het jaar. Ook de andere landen presteerden prima, met nieuwe ondertekende huurovereenkomsten in Nederland + € 5,9 miljoen, Spanje + € 2,9 miljoen, Slowakije + € 2,7 miljoen, Letland + € 1,7 miljoen, Italië + € 1,6 miljoen, Roemenië + € 1,1 miljoen, Tsjechië + € 0,4 miljoen en ten slotte Hongarije + € 0,4 miljoen. Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 41,7 miljoen per 31 december 2020.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 809.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte en stemmen overeen met 45 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedroeg 9,9 jaar op het einde van het jaar (9,3 jaar tot de eerste opzeggingsmogelijkheid).

## UITSPLITSING HUURPORTEFEUILLE PER BEDRIJFSTAK

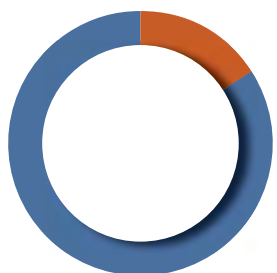
31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



Licht industrieel 27,4%  
Logistiek 58,9%  
E-commerce 12,6%  
Andere 1,2%

## LOOPTIJD TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN

31 December 2020 (in m<sup>2</sup>)



> 2-5 jaar 16%  
> 5 jaar 84%

## Portefeuille Joint Ventures

In de loop van het jaar 2020 heeft VGP voor zijn Joint Ventures nieuwe toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis onderhandeld voor in totaal meer dan € 17,3 miljoen waarvan € 8,0 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 9,2 miljoen op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. In de loop van het jaar werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 3,4 miljoen beëindigd.

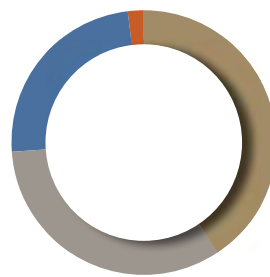
Duitsland was de belangrijkste drijvende kracht achter de stijgingen van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met meer dan € 4,1 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten die in de loop van het jaar werden ondertekend. In de andere landen werden nieuwe huurovereenkomsten ondertekend in Roemenië voor + € 1,3 miljoen, de Tsjechische Republiek voor + € 1,2 miljoen, in Spanje voor + € 1,1 miljoen en in Slowakije voor + € 0,3 miljoen.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 2.407.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, en stemt overeen met 244 verschillende huurders of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedroeg 8,0 jaar op het einde van het jaar (7,6 jaar tot de eerste opzeggingsmogelijkheid).

## UITSPLITSING HUURPORTEFEUILLE PER BEDRIJFSTAK

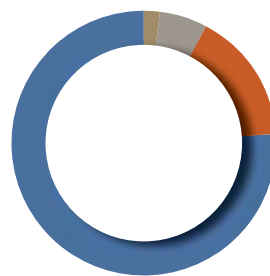
31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



Licht industrieel 40,7%  
Logistiek 33,2%  
E-commerce 24,4%  
Andere 1,7%

## LOOPTIJD TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN

31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



< 1 jaar 2%  
1-2 jaar 6%  
> 2-5 jaar 16%  
> 5 jaar 76%

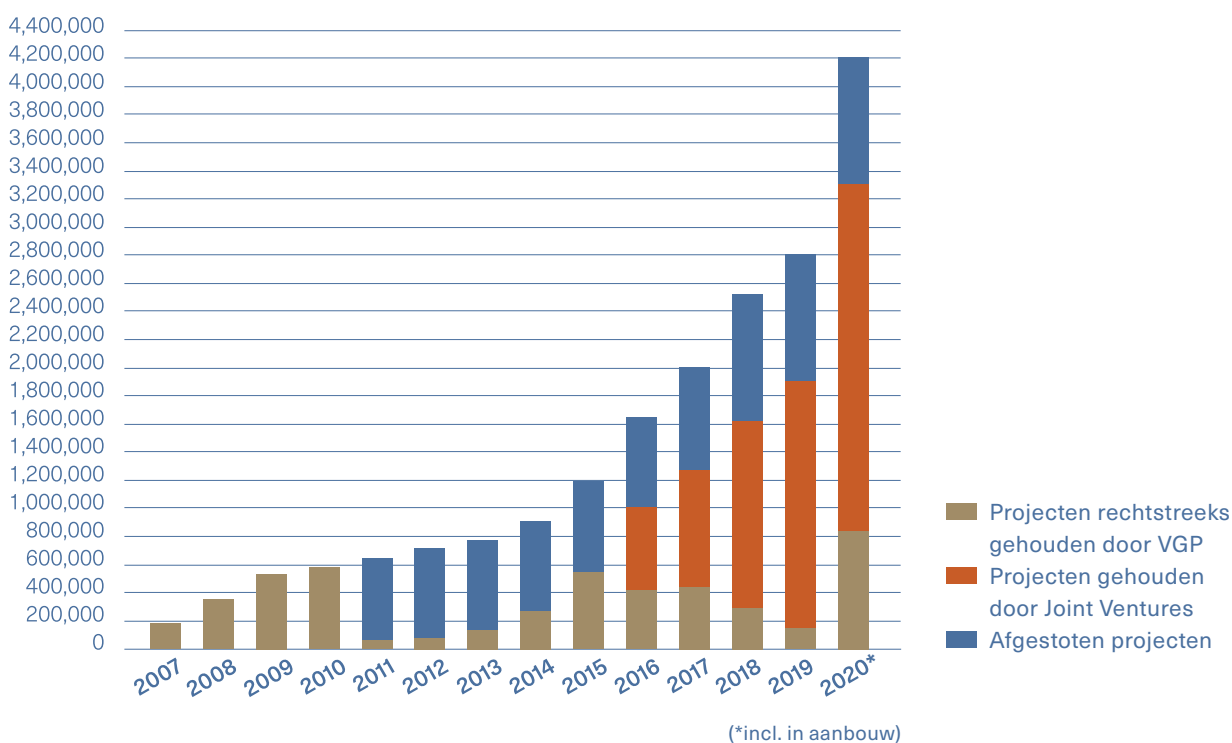
# Ontwikkelingsactiviteiten

## Eigen portefeuille

De ontwikkelingsactiviteiten bleven sterke resultaten neerzetten over de laatste jaren. De afgelopen 13 jaar ontwikkelde VGP meer dan 4,2 miljoen m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte.

### TOTAAL VIERKANTE METERS ONTWIKKELD

31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



Per 31 december 2020 bestaat de portefeuille vastgoedbeleggingen uit 10 opgeleverde gebouwen die samen 205.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. Gedurende het jaar werden 27 gebouwen opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 531.000 m<sup>2</sup>.

Voor eigen rekening leverde VGP 6 gebouwen op, nl. in Duitsland: 1 gebouw van 21.300 m<sup>2</sup> in VGP Park Halle, 1 gebouw van 17.400 m<sup>2</sup> in VGP Park Giessen-Buseck, 1 gebouw van 14.200 m<sup>2</sup> in VGP Park Giessen-Lutzelinden en 1 gebouw van 31.900 m<sup>2</sup> in VGP Park Magdeburg. In andere landen: 1 gebouw van 18.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Zaragoza (Spanje) en 1 gebouw van 17.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Kecskemet (Hongarije).

De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bereikte eind 2020 100% (gelijk aan eind 2019).

Eind december 2020 had VGP 33 gebouwen in aanbouw (waarvan 10 gebouwen namens de Joint Ventures). De nieuwe gebouwen in aanbouw, die reeds voor 79% zijn voorverhuurd<sup>1</sup>, vertegenwoordigen € 55,2 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis bij volledige afwerking

en verhuring. Aan het einde van het jaar was de start van de bouw van nog eens 203.000 m<sup>2</sup> reeds gepland voor het eerste kwartaal van 2021, wat neerkomt op nog eens € 12,4 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis wanneer het volledig gebouwd en verhuurd is. Wanneer rekening wordt gehouden met deze op te starten projecten zouden de voorverhuringen verder stijgen tot 93%<sup>1</sup>.

VGP had voor eigen rekening 23 gebouwen in aanbouw voor een verhuurbare oppervlakte van in totaal 634.000 m<sup>2</sup>, goed voor € 34,3 miljoen aan huurovereenkomsten op jaarbasis: In Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Magdeburg, 5 gebouwen in VGP Park Laatzen, 2 gebouwen in VGP Park Halle en 1 gebouw in VGP Park Göttingen. In Spanje: 2 gebouwen in het VGP Park Valencia Cheste, 1 gebouw in het VGP Park Fuenlabrada en 1 gebouw in VGP Park Zaragoza. In Italië: 2 gebouwen in het VGP Padova en 1 gebouw in VGP Park Calcio. In Roemenië: 1 gebouw in het VGP Park Sibiu, 1 gebouw in VGP Park Brasov en 1 gebouw in VGP Park Timisoara 2. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Prostejov

(Tsjechische Republiek), 1 gebouw in VGP Park Bratislava (Slowakije) en ten slotte 1 gebouw in VGP Park Nijmegen (Nederland). In 2020 heeft VGP 2.569.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht. Van deze gronden zijn 784.000 m<sup>2</sup> (31%) gelegen in Nederland, 646.000 m<sup>2</sup> (25%) in Duitsland, 513.000 m<sup>2</sup> (20%) in Roemenië, 383.000 m<sup>2</sup> (15%) in de Tsjechische Republiek, 102.000 m<sup>2</sup> (4%) in Slowakije, 77.000 m<sup>2</sup> (3%) in Italië, 55.000 m<sup>2</sup> (2%) in Spanje en ten slotte nog wat extra grond in Hongarije (9.000 m<sup>2</sup>). Deze nieuwe gronden hebben een ontwikkelingspotentieel van 1.172.000 m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.

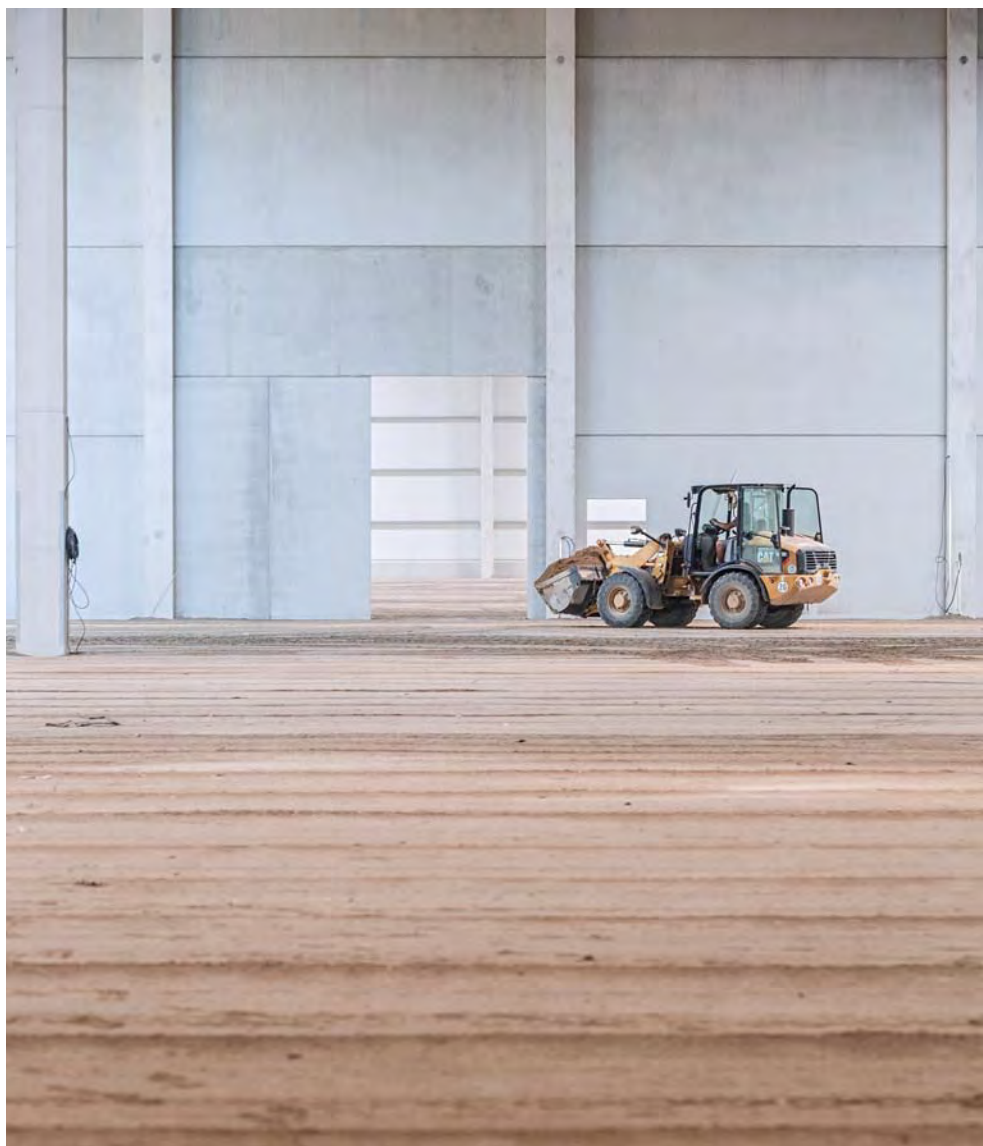
<sup>1</sup> Berekend op basis van de in de huurovereenkomsten vastgelegde huurprijs en de geschatte markthuur voor de niet-verhuurde ruimte.



Daarnaast heeft VGP nog eens 2.184.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe gronden onder optie, gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Italië, Nederland, Portugal, Oostenrijk en Letland.

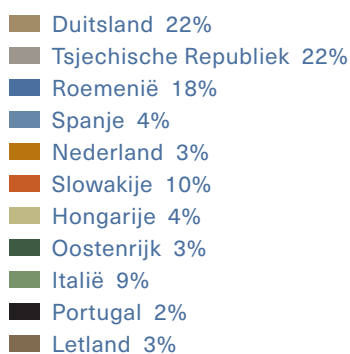
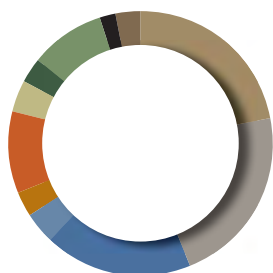
De meeste van deze gronden zullen naar verwachting worden aangekocht binnen 12–24 maanden, na het verkrijgen van de vereiste vergunningen.

Bijgevolg beschikt VGP (eigen portefeuille) momenteel over een resterende contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank van 6.507.000 m<sup>2</sup> waarvan 66% of 4.333.000 m<sup>2</sup> in volle eigendom. Dankzij de contractueel vastgelegde grondbank kan VGP naast de huidige opgeleverde projecten en de projecten in aanbouw, nog eens 2.923.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkelen, waarvan 675.000 m<sup>2</sup> gelegen is in Duitsland, 554.000 m<sup>2</sup> in Roemenië, 296.000 m<sup>2</sup> in Slowakije, 216.000 m<sup>2</sup> in Italië, 150.000 m<sup>2</sup> in Spanje, 123.000 m<sup>2</sup> in Hongarije, 109.000 m<sup>2</sup> in Nederland, 100.000 m<sup>2</sup> in Oostenrijk, 86.000 m<sup>2</sup> in Letland en 65.000 m<sup>2</sup> in Portugal. Het ontwikkelingspotentieel van de eigen VGP-portefeuille op de resterende contractueel vastgelegde grondbank is op 31 december 2020 als volgt:



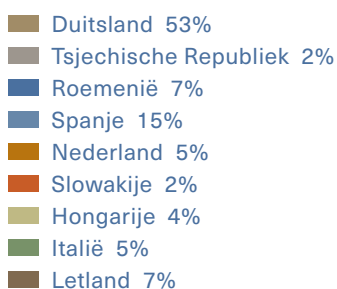
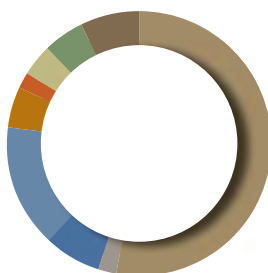
### RESTERENDE ONTWIKKELINGSGRONDBANK

31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



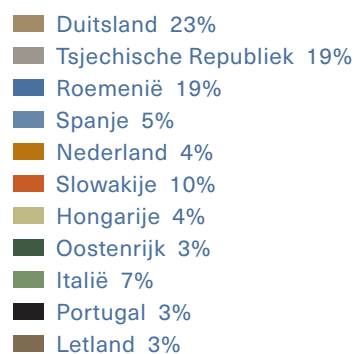
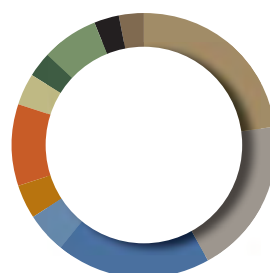
### TOTAAL OPGELEVERD EN/OF IN AANBOUW

31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



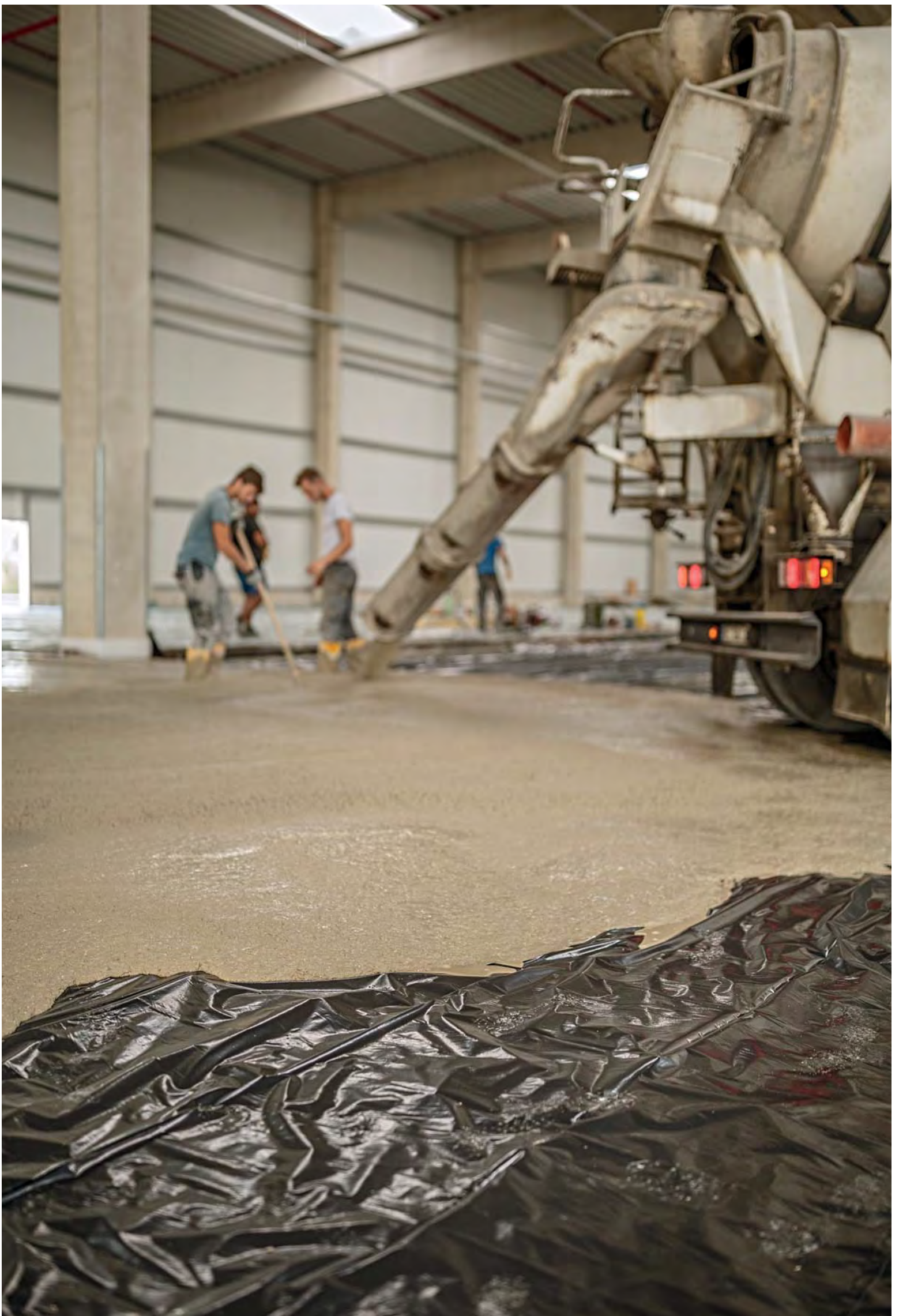
### RESTEREND ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL

31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



Bron: Bedrijfsinformatie.

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



## Portefeuille Joint Ventures

Per 31 december 2020 bestaat de portefeuille vastgoedbeleggingen uit 115 opgeleverde gebouwen, goed voor 2.236.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, met nog eens 10 gebouwen in ontwikkeling door VGP, voor rekening van de Joint Ventures, goed voor 235.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte.

Voor de Joint Ventures heeft VGP 21 gebouwen opgeleverd (in totaal 411.200 m<sup>2</sup>), nl. in de Tsjechische Republiek: 1 gebouw van 18.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Olomouc, 1 gebouw van 15.600 m<sup>2</sup> in VGP Park Chomutov, 1 gebouw van 17.800 m<sup>2</sup> in VGP Park Hradek en Nisou, en 2 gebouwen van in totaal 8.300 m<sup>2</sup> in VGP Park Usti en Labem,. In Duitsland: 3 gebouwen met een totale oppervlakte van 47.200 m<sup>2</sup> in VGP Park Berlin, 1 gebouw van 29.600 m<sup>2</sup> in VGP Park Wustermark, 1 gebouw van 8.900 m<sup>2</sup> in VGP Park Einbeck<sup>1</sup> en 2 gebouwen met een totale oppervlakte van 61.300 m<sup>2</sup> in VGP Park München. In Spanje: 1 gebouw van 5.200 m<sup>2</sup> in VGP Park San Fernando de Henares en 3 gebouwen van in totaal 41.700 m<sup>2</sup> in VGP Park Lliçà d'Amunt<sup>2</sup>. In Nederland: 1 gebouw van 67.400 m<sup>2</sup> in VGP Park Nijmegen<sup>2</sup> en 1 gebouw van 42.200 m<sup>2</sup> in VGP Park Roosendaal<sup>2</sup>.

In andere landen: 1 gebouw van 6.700 m<sup>2</sup> in VGP Park Valsamoggia<sup>2</sup> (Italië), 1 gebouw van 19.700 m<sup>2</sup> in VGP Park Malacky (Slowakije) en tot slot 1 gebouw van 21.600 m<sup>2</sup> in VGP Park Timisoara (Roemenië).

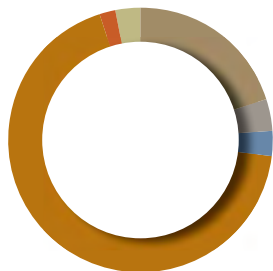
Eind december 2020 had VGP 10 nieuwe gebouwen in aanbouw voor rekening van de Joint Ventures, met een totale verhuurbare oppervlakte van 235.000 m<sup>2</sup>. Deze gebouwen vertegenwoordigen € 20,9 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis wanneer ze volledig gebouwd en verhuurd zijn.

De gebouwen in aanbouw bevinden zich in Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Wustermark en 5 gebouwen in VGP Park München. In de Tsjechische Republiek: 1 gebouw in VGP Park Olomouc en 1 gebouw in VGP Park Chomutov. In Spanje: 2 gebouwen in VGP Park San Fernando de Henares.

De Joint Ventures hebben momenteel een resterende beveiligde ontwikkelingsgrondbank van 1.159.000 m<sup>2</sup> waarvan 99% of 1.142.000 m<sup>2</sup> in volle eigendom is en waarop circa 674.000 m<sup>2</sup> nieuwe verhuurbare oppervlakte kan worden ontwikkeld. Het grootste ontwikkelingspotentieel (72%) heeft betrekking op de joint venture VGP Park Moerdijk in Nederland. Het huidige ontwikkelingspotentieel van de Joint Ventures per 31 december 2020 is als volgt:

### RESTERENDE ONTWIKKELINGSGRONDBANK

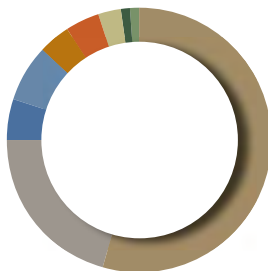
31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



Duitsland	20%
Tsjechische Republiek	4%
Spanje	3%
Nederland	68%
Slowakije	2%
Hongarije	3%

### TOTAAL OPGELEVERD EN/OF IN AANBOUW

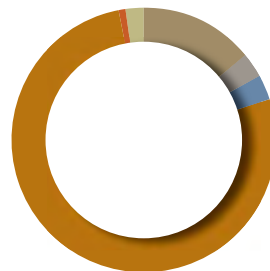
31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



Duitsland	54%
Tsjechische Republiek	21%
Roemenië	5%
Spanje	7%
Nederland	4%
Slowakije	4%
Hongarije	3%
Oostenrijk	1%
Italië	1%

### RESTEREND ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL

31 december 2020 (in m<sup>2</sup>)



Duitsland	15%
Tsjechische Republiek	3%
Spanje	3%
Nederland	76%
Slowakije	1%
Hongarije	2%

Bron: Bedrijfsinformatie.

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

1 Aanvankelijk ontwikkeld door VGP voor eigen rekening en verkocht aan de Eerste Joint Venture als onderdeel van de 7de closing in oktober 2020.

2 Aanvankelijk ontwikkeld door VGP voor eigen rekening en verkocht aan de Tweede Joint Venture als onderdeel van de 2de closing in november 2020.

# Algemeen

## marktoverzicht<sup>1</sup>

### COE + Duitsland, Spanje, Portugal, Nederland en Italië – Kernmarktindicatoren

		MAGAZIJNEN			
		TOPHUUR <i>m<sup>2</sup> per jaar</i>	HUURWIJZIGING <i>j/j (%)</i>	TOPRENDEMENT <i>(%)</i>	RENDEMENTSWIJZIGING <i>j/j (bp)</i>
Amsterdam	EUR	85	0,0	3,60	-7,7
Barcelona	EUR	82	0,0	4,50	-5,3
Berlijn	EUR	66	0,0	3,35	-10,7
Bratislava	EUR	59	0,0	6,00	0,0
Boedapest	EUR	57	0,0	6,90	-4,8
Boekarest	EUR	48	-2,4	8,00	0,0
Frankfurt	EUR	74	0,0	3,35	-10,7
Lissabon	EUR	72	20,0	5,75	-4,2
Madrid	EUR	66	0,0	4,50	-5,3
Milaan	EUR	57	1,8	4,45	-5,3
München	EUR	85	0,0	3,35	-10,7
Praag	EUR	57	0,0	5,25	-4,5
Warschau	EUR	46	0,0	5,95	0

Bron: JLL Research, februari 2021

De uitsplitsing van volumes voor 2020 is als volgt:

<b>LAND</b>	<b>2020 VOLUME</b> <i>€ miljoen</i>	<b>2019 VOLUME</b> <i>€ miljoen</i>	<b>2018 VOLUME</b> <i>€ miljoen</i>	<b>2017 VOLUME</b> <i>€ miljoen</i>
Polen	5.554	7.939	7.317	5.103
Tsjechische Republiek	1.498	3.103	2.513	3.538
Roemenië	896	683	948	974
Slowakije	517	720	845	520
Hongarije	1.243	1.735	1.840	1.896
Overige COE-landen	578	954	1.392	1.069
<b>Totaal COE-landen</b>	<b>10.286</b>	<b>15.134</b>	<b>14.855</b>	<b>13.100</b>
Duitsland	63.120	75.805	71.171	68.372
Spanje	9.106	15.356	12.082	13.515
Portugal	2.580	3.057	3.255	2.002
Nederland	14.405	16.359	18.691	22.667
Italië	8.343	11.381	8.712	10.570
<b>Eindtotaal</b>	<b>107.840</b>	<b>137.092</b>	<b>128.766</b>	<b>130.226</b>

Bron: JLL Research, februari 2021

# West-Europa

## Focus op Duitsland

Naast de coronavirus-pandemie, die vorig jaar alles overschaduwde, hebben minstens twee andere gebeurtenissen in 2020 hele samenlevingen, de politiek en economieën in beroering gebracht: De presidentsverkiezingen van de Verenigde Staten en de definitieve afronding van de Brexit-onderhandelingen. De Europese Unie en het Verenigd Koninkrijk hebben kort voor eind 2020 een akkoord bereikt over de Brexit, waardoor de schijnbaar eindeloze debatten werden beëindigd en er helderheid kwam over Europa's politieke en economische aangelegenheden. Er is nu licht aan het eind van de tunnel, vooral voor de exportgerichte Duitse economie die gericht is op een effectieve wereldwijde handel. Het algemene klimaat zal echter voorlopig instabiel blijven, gezien de huidige coronavirus-gerelateerde lockdowns in veel landen. Dat is de reden waarom overheden en centrale banken over de hele wereld zullen proberen hun economieën te stimuleren met een combinatie van extreem lage interestvoeten en enorme uitgavenprogramma's. De economische stimuleringspakketten aan beide zijden van de Atlantische Oceaan zullen pas worden teruggeschroefd als de verspreiding van infecties is ingeperkt. Toch zullen centrale banken de interestvoeten op de huidige zeer lage niveaus houden, omdat eerst een duurzame economische stabilisatie nodig is om terugval te voorkomen. In dit opzicht moet nog worden afgewacht hoe effectief deze cocktail van lage interestvoeten en heroplevende economieën zal zijn. Inhaaleffecten in termen van investeringen en consumptie-uitgaven door consumenten en de bedrijfssector, met op zijn minst een tijdelijke stijging van de interestvoeten, kunnen niet worden uitgesloten.

Terugkijkend op 2020 kan worden gesteld dat vastgoed een stabiele investering is gebleken voor particuliere en institutionele investeerders.

De Big 7-steden (Berlijn, Keulen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München en Stuttgart) vertegenwoordigen een totaal transactievolume van bijna € 40 miljard. Dit vertegenwoordigt een aandeel van 49% van het totale volume voor Duitsland en is 25% lager dan vorig jaar. Zo steeg het relatieve verlies in het vierde kwartaal van het jaar opnieuw, wat wijst op een stijgende belangstelling voor producten en investeringen buiten de

gevestigde bolwerken. Dit wordt ook weerspiegeld in de cijfers: € 41,7 miljard werd niet geïnvesteerd in een van de Big 7, wat een stijging op jaarbasis van 7% betekent.

De prijzen van het meest gewilde logistieke vastgoed blijven ook stijgen. In 2020 werd hier ruim € 8,7 miljard geïnvesteerd, wat € 2 miljard meer was dan in 2019. Dit is deels te wijten aan stabiele gebruikersmarkten op de middellange en lange termijn, evenals aan de versterking van structurele trends zoals digitalisering en groei in online handel. De trend naar meer online winkelen is het afgelopen kwartaal verder toegenomen en stimuleert de vraag van retailers en e-commerce aanbieders naar regionale en lokale distributiecentra. We schatten dat voor elk miljard aan extra online verkopen nog eens 70.000 m<sup>2</sup> logistieke ruimte nodig is.

De laatste drie maanden van het jaar brachten ook weinig veranderingen in de rendementen met zich mee, met nog slechts geïsoleerde gevallen van stijgende opbrengsten. Dit betreft vooral de sectoren en regio's waar, door de pandemie, het risico op huurverlies bestaat en waardeveranderingen als gevolg daarvan te verwachten zijn.

Er zijn aanwijzingen voor een lichte opwaartse trend in de rendementen van centrale commerciële gebouwen.

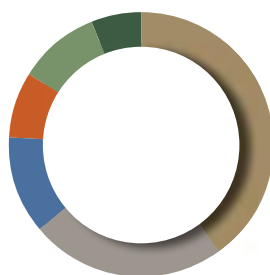
Hier is het gemiddelde toprendement voor centraal gelegen commerciële gebouwen in de Big 7 2,91%, wat zeven basispunten hoger is dan een jaar geleden. De opbrengsten voor het absolute topvastgoed op de allerbeste locaties moeten in 2021 op zijn minst stabiel blijven, terwijl we verwachten dat de rendementen voor alle andere producten verder zullen stijgen. Dit zal waarschijnlijk nog duidelijker worden naargelang de duur van sluiting van niet-essentiële retail activiteiten. Dit geldt ook voor winkelcentra, waarvan de toprendementen in de loop van 2020 met 35 basispunten zijn gestegen naar 4,85%. Het gemiddelde toprendement voor kantoren bedroeg eind 2020 2,81% en is daarom 12 basispunten lager dan eind 2019.

Zoals verwacht toonde het logistiek vastgoed de grootste sprong qua rendementen in 2020. In een vergelijking van 12 maanden daalden de rendementen met 37 basispunten naar een gemiddelde van 3,38% in alle Big 7-regio's, met een verdere verwachte daling in 2021.

TRANSACTION VOLUME IN DUITSLAND (in miljoen €)	2017	2018	2019	2020	18-19 %	19-20 %
Afzonderlijke activa	42.900	50.700	56.800	44.000	12%	-23%
Portefeuilles	29.600	28.300	35.000	37.600	24%	7%
Totaal	72.500	79.000	91.800	81.600	16%	-11%

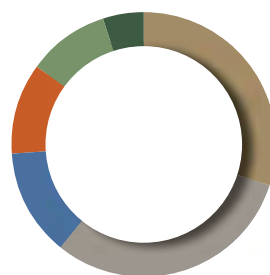
## Transactievolume in Duitsland naargelang het Soort Gebruik

2019: 91,8 € mld.



- Kantoren 40%
- Residentieel 24%
- Retail 12%
- Logistiek/industrie 8%
- Gemengd 10%
- Overige\* 6%

2020: 81,6 € mld.



- Kantoren 30%
- Residentieel 31%
- Retail 13%
- Logistiek/industrie 11%
- Gemengd 10%
- Overige\* 5%

\*Overige: Hotels, Sites, Bijzondere Eigendommen  
Bron: JLL, februari 2021



## Focus op Spanje

De beperkingen die zijn ingesteld om de verspreiding van het virus tegen te gaan blijken succesvol, wat leidt tot een daling van het aantal infecties, maar data blijven de impact op de economie aantonen, met een zwakere activiteit in het vierde kwartaal. Maar door het positieve nieuws in termen van vaccinontwikkeling, dat een snellere terugkeer naar de normaliteit suggereert, heeft Oxford Economics de groeiprognoze van het BBP van 2021 van het land opgewaardeerd, met een verwachte stijging van 5,8%.

De voorspelling van Oxford Economics blijft onderhevig aan de evolutie van de ziekte, en de opwaardering in de 2021-voorspelling weerspiegelt de bevestiging dat een vaccin eerder dan verwacht op grote schaal beschikbaar zal zijn, wat leidt tot een sneller herstel in de eerste jaarhelft. De BBP-cijfers zullen ook zwaar worden beïnvloed door het uiteindelijke bedrag aan overheidsuitgaven, gezien de grote stimulans die voor volgend jaar wordt begroot.

Het volume van logistieke investeringen in het vierde kwartaal van 2020 bedroeg € 700 miljoen, wat een stijging van 82% op kwartaal-op-kwartaalbasis laat zien. Voor het hele jaar 2020 bedroeg het volume van logistieke investeringen € 1.310 miljoen, wat een daling met 20% betekent ten opzichte van het voorgaande jaar.

Door de vooruitgang in de logistieke sector zijn de toprendementen sinds het vierde kwartaal van 2018 met 25 basispunten gedaald in Madrid en met 40 basispunten in Barcelona.

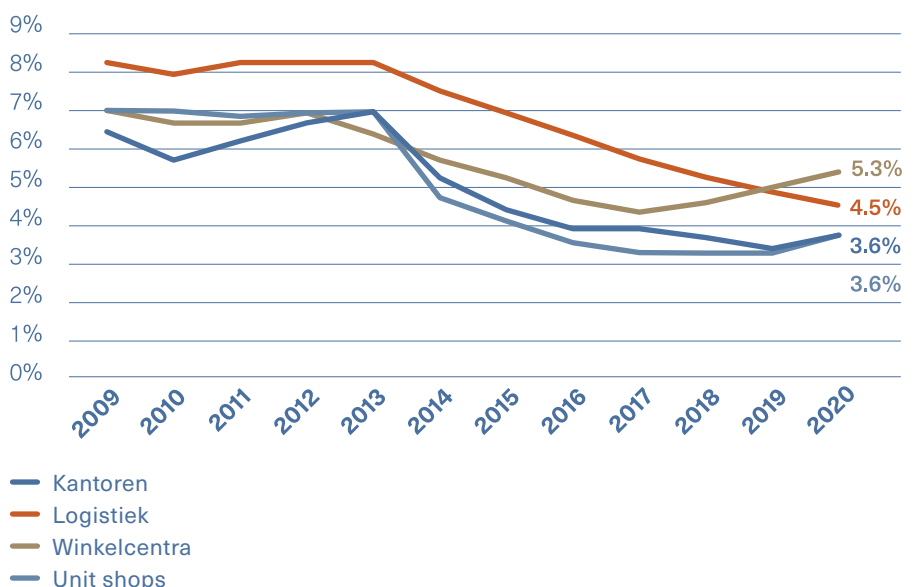
Beide markten bedroegen eind 2019 4,75%. Aan het einde van het vierde kwartaal van 2020 daalden de toprendementen met 25 basispunten verder naar het huidige niveau van 4,5% in zowel Madrid als Barcelona als gevolg van de sterke investeringsvraag na de door COVID-19 veroorzaakte groei van de e-commerce.

Meer dan de helft van het logistieke investeringsvolume werd in Madrid (68%) afgesloten, gevolgd door Barcelona met 17%. Fondsen vertegenwoordigden ongeveer 84% van de totale investering, dus ze blijven de meest actieve op de markt, met de opvallende aanwezigheid van internationale fondsen.

In het vierde kwartaal werden 19 investeringstransacties afgesloten (meer dan € 5 miljoen), waarbij Sherpa-, Cervantes- en Riveraprojecten opvallen, in totaal voor € 343 miljoen. Het gebrek aan Kernproduct en de grote interesse voor dit type activa deed het toprendement tot 4,50% krimpen, 10 bps lager dan het vorige kwartaal.

We verwachten de komende maanden een verdere krimp vanwege de solide fundamentals, e-commerce drive en de sterke vraag om logistiek aan te kopen.

### ONTWIKKELING VAN TOPRENDEMENT IN SPANJE



Source: JLL EMEA, February 2021



## Focus op Nederland

De nieuwe harde lockdown van half december zal de retail en de diensten hard treffen, maar minder dan in het voorjaar. De industrie heeft daarentegen enige stabiliteit herwonnen en zal – gezien het minder contactintensief is – minder getroffen worden. Volgens Oxford Economics daalt het BBP van 2020 licht naar -4,2% (van eerder -4,1%) als een andere krimp in het vierde kwartaal dreigt. Maar hoewel dit ook van invloed zal zijn op het eerste kwartaal, betekent het positieve vaccinnieuws een sterkere heropleving in 2021 met een groei van 2,7% (vanaf 2,4%).

Daarentegen zal de industriële sector waarschijnlijk minder impact ondervinden door de inperkingsmaatregelen, en start het de nieuwe lockdown in een meer solide vorm na een gezonde groei in oktober en verbeterd beleggerssentiment, dat wordt veroorzaakt door sterke productievooruitzichten in Duitsland. De exportorders, hoewel nog steeds laag, verbeterden in november nog verder.

De inflatie daalde in november naar 0,8% op jaarbasis (het op één na laagste tarief in vier jaar) van 1,2% te midden van stagnerende loongroei en dalende energieprijzen. Hoewel dit grotendeels al was opgenomen in onze voorspelling van 2020 met 1,4%,

impliceert dit wel een klein neerwaarts risico.

Aan het begin van de pandemie was het onduidelijk wat voor soort herstel er verwacht kon worden.

Afhankelijk van de vorm van herstel kan de impact op de vastgoedmarkten aanzienlijk zijn. Ook al duurt de pandemie langer dan verwacht, de vastgoedmarkt in Nederland vertoont nog steeds sterke veerkracht. De gezonde prestatie van de verschillende professionele markten resulteerden in een blijvend vertrouwen van zowel nationale als internationale investeerders.

Door het vertrouwen van investeerders in de Nederlandse vastgoedmarkt is het investeringsvolume gestegen tot € 15,9 miljard; een daling van slechts 15% ten opzichte van 2019. Dit is een vrij bescheiden daling in vergelijking met andere Europese landen.

Een van de sterkste presteerders van het jaar is de industriële en logistieke sector. Voor een derde jaar op rij bereikte de sector een volume van bijna € 3,6 miljard. Als gevolg van de sterke vraag in de industriële & logistieke sector daalden de rendementen tijdens de COVID-19-periode en bovendien werden de rendementen en huurvoorspellingen de afgelopen 9 maanden positiever.

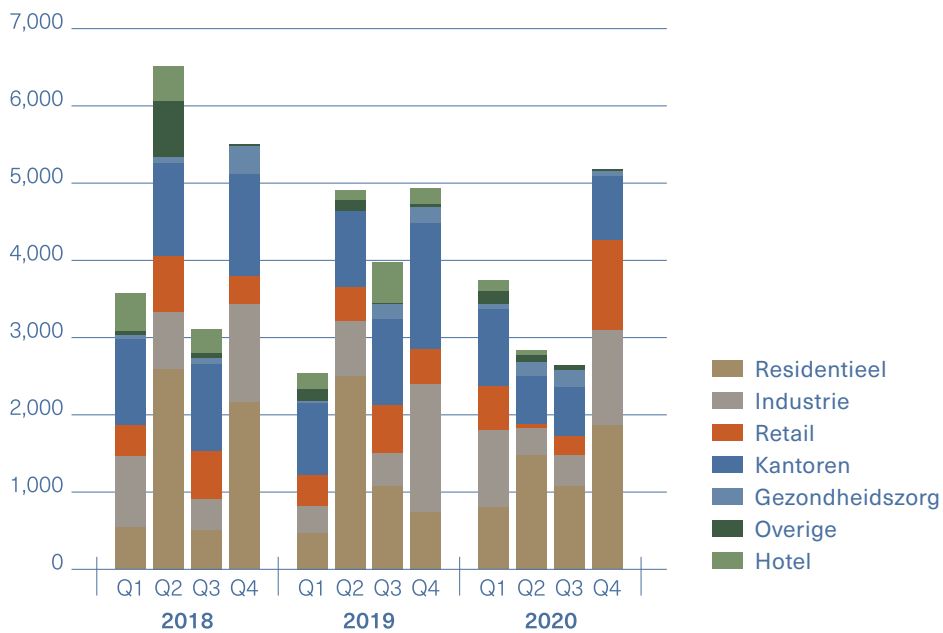
Nu meer landen hun vaccinprogramma beginnen uit te rollen, is er een licht aan het eind van de tunnel. Wanneer het effect hiervan zichtbaar zal worden is echter nog onbekend. Veel landen, waaronder Nederland, zijn nog steeds in een of andere vorm van lockdown. Door de huidige onzekere situatie hebben de meeste gebruikers de beslissingen over hun vastgoedstrategie on hold gezet.

Voor de meeste sectoren zal dit in de eerste helft van 2021 resulteren in lagere opnameniveaus. Ook al is er nog genoeg kapitaal beschikbaar, investeerders zullen zich daarom blijven richten op kernactiva en locaties die zich in verschillende crisisperiodes hebben bewezen. Bovendien blijkt uit de Investment Intentions Survey 2021 van Inrev dat investeerders van plan zijn om € 64,6 miljard te investeren in wereldwijd vastgoed; een aanzienlijke waarde die schijnbaar niet wordt beïnvloed door COVID-19.



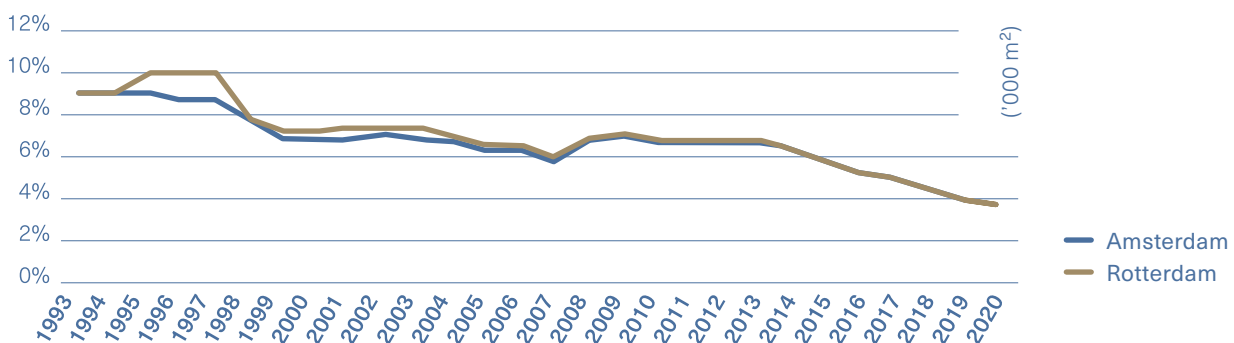


### NEDERLAND: INVESTERINGSVOLUMES, ALLE ACTIVAKLASSEN



Bron: JLL EMEA, februari 2021

### ONTWIKKELING VAN INDUSTRIËLE TOPRENDEMENTEN IN NEDERLAND



Bron: JLL EMEA, februari 2021



## Focus op Italië

Na een vertraging in 2019 registreerde de Italiaanse economie in het derde kwartaal van 2020 een diepe daling van het bbp (-8,4% j-o-j), voornamelijk als gevolg van een vertraging van de investeringen en de exportcomponenten. Voorlopige gegevens voor 2020 wijzen op een krimp van 8,9%: de positieve effecten van de sterke opleving in het derde kwartaal werden afgeremd door de beperkende maatregelen in het laatste kwartaal van het jaar. De nieuwe maatregelen hebben de consumptie van huishoudens en de dienstensector afgeremd.

Tot oktober heeft de tweede golf van de pandemie geen halt toegevoerd aan de positieve tendens van de industriële productie. De kloof tussen de Italiaanse (-0,2%) en de Europese (0,2%) inflatie (HICP) wordt kleiner; de Italiaanse CPI bleef negatief, vooral als gevolg van energieproducten.

In Italië werden in 2020 141 investeringstransacties gesloten voor een totaalbedrag van ongeveer 8,3 miljard €, een daling met 33% ten opzichte van 2019. De vertraging was vooral toe te schrijven aan de hotel- en kantoorsector; logistiek, woningen, alternatieven en gezondheidszorg winnen een steeds groter deel van de markt.

De logistieke sector bereikte in 2020 zelfs het hoogste volume ooit: ongeveer € 1,6 miljard, een cijfer dat 7% hoger ligt dan in 2019 en 42% hoger dan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Het kapitaal was opnieuw overwegend internationaal (90%) en kwam vooral uit Europese landen. Er was veel aandacht voor gronden en ontwikkelingen: deze transacties bedroegen in totaal ongeveer € 100 miljoen gedurende heel 2020 (en zijn niet opgenomen in onze investeringscijfers). De gunstige fase van de sector heeft geleid tot een nieuwe compressie van de netto aanvangsrendementen in alle belangrijke markten, die hun bodemwaarden hebben bereikt.

Geografisch gezien blijft Milaan de eerste bestemming, met meer dan de helft van de jaarlijkse take-up, gevolgd door de regio's Veneto, Bologna en Rome.

## Focus op Portugal

2020 was onmiskenbaar een veel-eisend jaar, waar onzekerheid de wereld regeerde. Een jaar dat een veelbelovende start maakte voor de wereldeconomie en zeker voor Portugal, maar dat schadelijk bleek te zijn voor de volksgezondheid en de wereldeconomieën.

2021 begint met meer optimisme. De bevolking begint vaccins te krijgen, en publieke en private organisaties en instellingen zijn beter voorbereid op het "nieuwe normaal", en reageren snel en efficiënt op de uitdagingen die het afgelopen jaar zijn ontstaan.

Na het bereiken van een groei van 2% van het BBP in 2019 zal de economie in 2020 naar verwachting 6% krimpen, wat een herstel door het jaar heen doet vermoeden dat zal leiden tot een groei van 3,9% eind 2021.

In 2020 bedroeg het totale investeringsvolume van transacties € 2,7 miljard, het op twee na beste jaar ooit in Portugal. Niettemin vertegenwoordigt dit cijfer een daling van 17% in vergelijking met de in 2019 geïnvesteerde € 3,3 miljard en een daling van 18% in vergelijking met de in 2018 € 3,4 miljard aan transacties, beide recordjaren voor commerciële vastgoedinvesteringen in Portugal.

Het grootste investeringsvolume blijft uit buitenlandse bronnen voortkomen, wat aantoont dat Portugal op de radar van internationale investeerders blijft en dat de marktfundamenten aantrekkelijk blijven. We noteren

echter de groeiende activiteit onder binnenlandse investeerders, vooral open vastgoedbeleggingsfondsen en pensioenfondsen, die in 2020 het grootste investeringsvolume van het decennium optekenden.

Ondanks de uitdagingen die de pandemie met zich meebracht, toonden de kapitaalmarkten hun veerkracht, wat weerspiegeld werd in de rendementen die op recorddieptes bleven. Het toprendement in kantoren bleef stabiel, hoewel er in sommige zones incidentele schommelingen werden waargenomen, terwijl deze toenamen in alle soorten retailactiva. Omgekeerd is het rendement in de industriële en logistieke sector met 50 bp gekrompen tot 6%, de laagste waarde ooit.

De vooruitzichten voor 2021 schetsen een uitdagend beeld, hoewel de vastgoedmarkt, gezien de onzekerheid van de aandelenmarkt en de lage interestvoeten, als een toevluchtsegment wordt beschouwd. Daarom moet de markt investeerders uit de private sector blijven aantrekken – zelfs degenen met lagere investeringsinstap – evenals traditionele vastgoedinvesteerders en internationale investeerders, die naar verwachting in de markt zullen blijven. Aan de andere kant kan de stijging van financieringskosten een uitdaging vormen voor projecten die hefboomwerking vereisen.

Industrieel en logistiek vastgoed kwam door de pandemie heen met een prestatie die contracyclisch was ten opzichte van andere

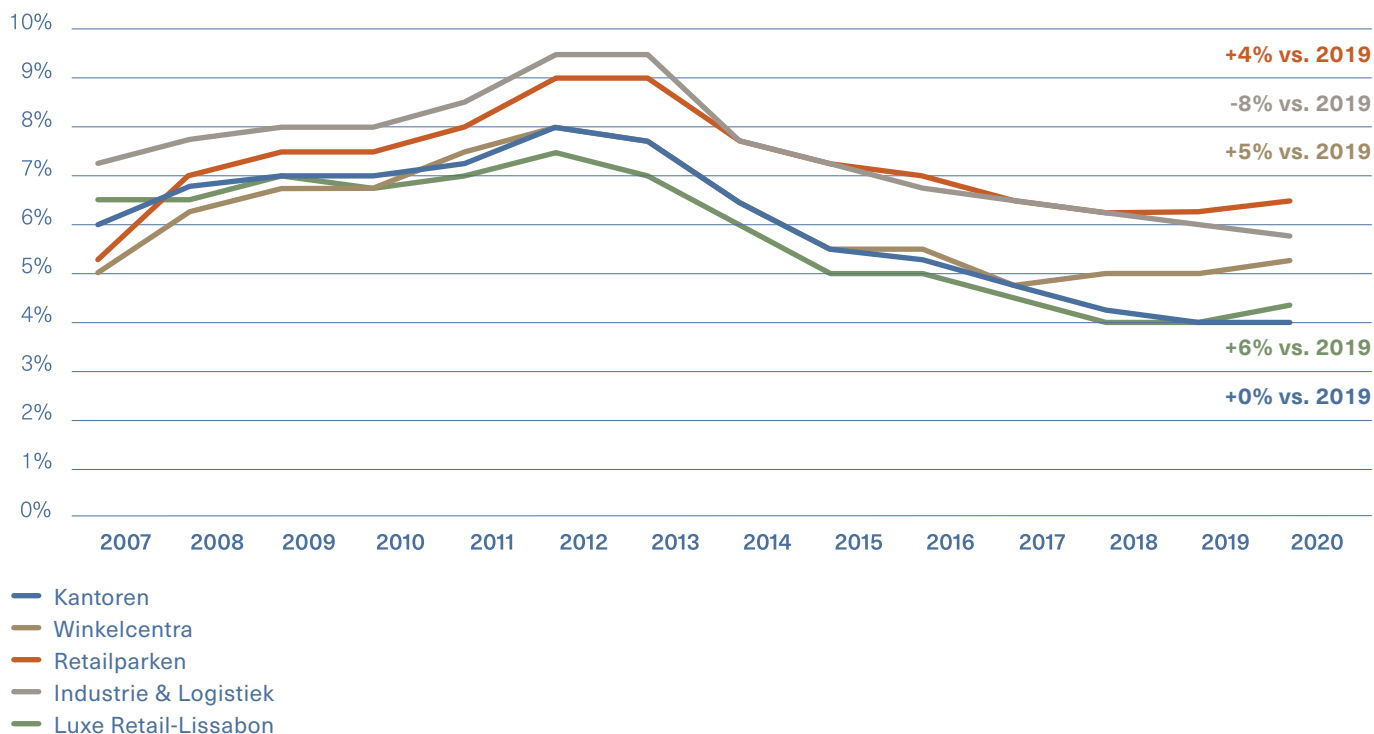
professionele markten en lieten een aanzienlijke stijging van de vraag optekenen als gevolg van de vooruitgang van de e-commerce. Deze situatie heeft geleid tot de opkomst van nieuwe marktdeelnemers en nieuwe transacties, met een bijzonder relevante stijging van de vraag naar last-mile logistieke faciliteiten.

In termen van opname in 2020 benadrukken we de professionele activiteiten met Auchan, Vision Box en Uber, evenals LPF en Nunes & Guisantes Investimentos Imobiliários. Maar zelfs in een scenario van sterke vraag werden de opnameniveaus beperkt door de schaarste aan voldoende aanbod op de markt, vooral voor gebieden boven de 10.000 m<sup>2</sup>.

In 2021 wordt verwacht dat deze sector een hoge vraag zal handhaven, evenals een groeiende belangstelling van investeerders, en het huidige gebrek aan moderne kwaliteitsvolle faciliteiten zou moeten worden verminderd door de lancering van nieuwe projecten die in de pijplijn zitten.

Het gebrek aan kwalitatief aanbod en de groeiende vraag hebben geleid tot een stijging van huur, vooral in zones dicht bij stedelijke centra, waar de vraag naar last-mile logistieke eenheden hoger is. Daarom bedraagt de tophuurprijs momenteel € 6/m<sup>2</sup>/maand in Lissabon, wat een significante stijging van 20% op jaarbasis betekent.

### EVOLUTIE VAN TOPRENDEMENTEN



# Vastgoedbelegging in de COE-landen – Marktoverzicht 2020

Het jaar 2020 zal ongetwijfeld een van de meest memorabele jaren worden om alle verkeerde redenen.

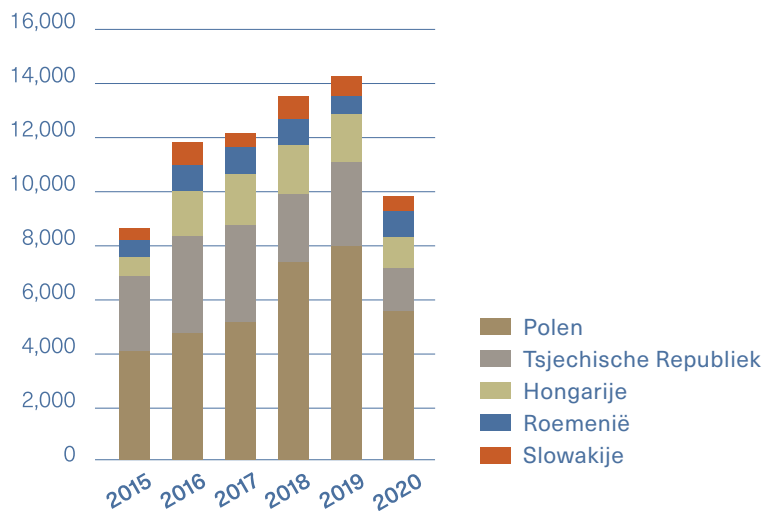
De komst van de COVID-19-pandemie in maart 2020 heeft de COE-vastgoedmarkt in alle sectoren beïnvloed. Sommige met positieve winsten, zoals in de logistieke sector, maar andere met duidelijke negatieve impact, zoals de retail en het toerisme.

Er is een voortdurend debat over de impact op de kantorenmarkten waar we een dalende vraag hebben gezien en stijgende leegstand, en een stijging in onderverhuur. Er wordt verwacht dat de kantoorsector zich begint te herstellen als we naar onze kantoorwerkplekken terugkeren na de succesvolle uitrol van het vaccinatieprogramma tijdens het jaar 2021.

Zelfs met deze uitdagingen blijven de COE-markten sterke belangstelling trekken van zowel internationale als binnenlandse investeerders. Maar met een tekort aan beschikbaar product en de impact van COVID-19 zijn er volumedalingen geweest op bijna alle markten.

De vooruitzichten voor 2021 zijn voorzichtig optimistisch, maar de toekomst zal zeer afhankelijk zijn van het succesvolle vaccinatieprogramma. Toonaangevende internationale en binnenlandse regionale investeerders zijn nog steeds sterk gericht op het investeren in COE, vooral in de industriële sector, die het minst door de wereldwijde pandemie lijkt te zijn getroffen.

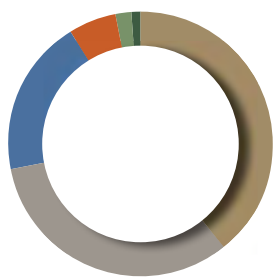
## COE-markt: investeringsvolume per land



Bron: JLL, januari 2021

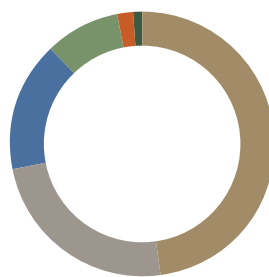
## COE-markt: investeringsvolumes per sector

### COE SECTORALE UITSPLITSING 2018



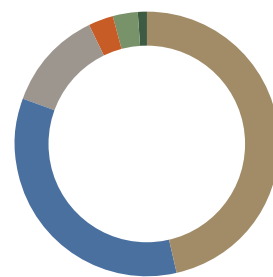
Kantoren	41%
Retail	34%
Industrie	20%
Residentieel	2%
Hotel	2%
Overige	1%

### COE SECTORALE UITSPLITSING 2019



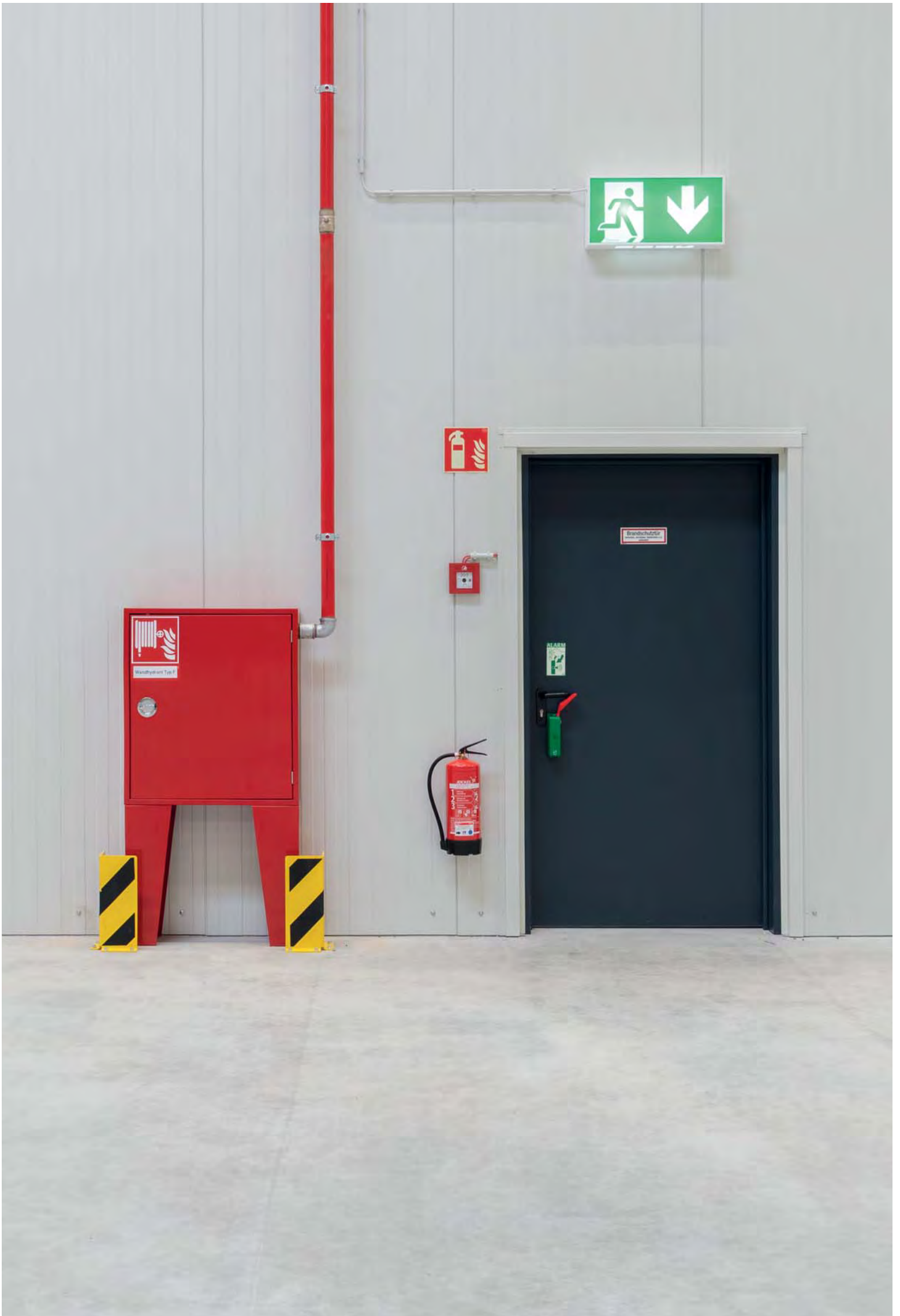
Kantoren	48%
Retail	24%
Industrie	16%
Hotel	9%
Residentieel	2%
Overige	1%

### COE SECTORALE UITSPLITSING 2020



Kantoren	46%
Retail	34%
Industrie	12%
Residentieel	3%
Hotel	3%
Overige	2%

Bron: JLL, januari 2021



## Focus op de Tsjechische Republiek

Het Tsjechische BBP zal naar verwachting in 2020 met 6,8% dalen, waarbij een daling in de vooruitzichten van het vierde kwartaal wordt gecompenseerd door een stijging in het derde kwartaal. Op korte termijn is het vooruitzicht uitdagend, omdat de tweede golf van het coronavirus meer neerwaartse druk op de economie en de markten creëert en de beperkingen waarschijnlijk tot het eerste kwartaal van 2021 zullen worden gehandhaafd. Een heropleving wordt verwacht in 2021, wanneer de pandemie onder controle wordt gebracht door massale vaccinatie, waarbij de BBP-groei wordt voorspeld op 3,2%. De solide groei van het BBP in het derde kwartaal van 6,9% biedt enig optimisme dat de economie weer zal heropleven als de pandemie ingeperkt is. Dit kan echter pas gebeuren als het vertrouwen terugkeert en de vaccinatie in het hele land is voltooid. Verwacht wordt dat de handel en de industriële productie in het vierde kwartaal van 2020 beter zullen presteren dan tijdens de eerste lockdown, wat leidt tot een veel minder ernstige krimp. Maar we verwachten dat het BBP in het vierde kwartaal van 2020 met 4,6% zal dalen.

De tweede helft van 2020 had transactie volumes van € 737 miljoen. Dit betekent een daling van 54% ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar, maar is ruwweg gelijk aan de eerste jaarhelft van 2020 (€ 756 miljoen; exclusief Residomo-portefeuilletransactie). De gemiddelde omvang van de transacties in de tweede jaarhelft van 2020 bedroeg € 32 miljoen, over 24 transacties in totaal beschouwd. Qua volume domineerde de kantoorsector in de tweede jaarhelft met 44% van de totale investeringen, gevolgd door industrie (24%) en retail (23%). De hotel-, residentiële en gemengde sector namen de resterende 9% van de totale commerciële volumes voor hun rekening in de tweede jaarhelft van 2020.

Het internationale kapitaal nam het meerderheidsaandeel in investeringen, dat ongeveer 61% van het totale volume vertegenwoordigde, waarbij het binnenlandse kapitaal de resterende 39% voor zijn rekening nam.

De kantoorsector was het meest dominant en vertegenwoordigde 44% van het investeringsvolume in de tweede jaarhelft van 2020. De belangrijkste transacties van kantoorinvesteringen omvatten Churchill Square in Praag 2, verkocht door Penta Investment voor € 153 miljoen aan een joint venture van CFH en Ceskomoravská Nemovitostní. Het totale volume van kantoorinvesteringen voor de tweede jaarhelft van 2020 bedroeg € 323 miljoen; een daling van 37% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2020.

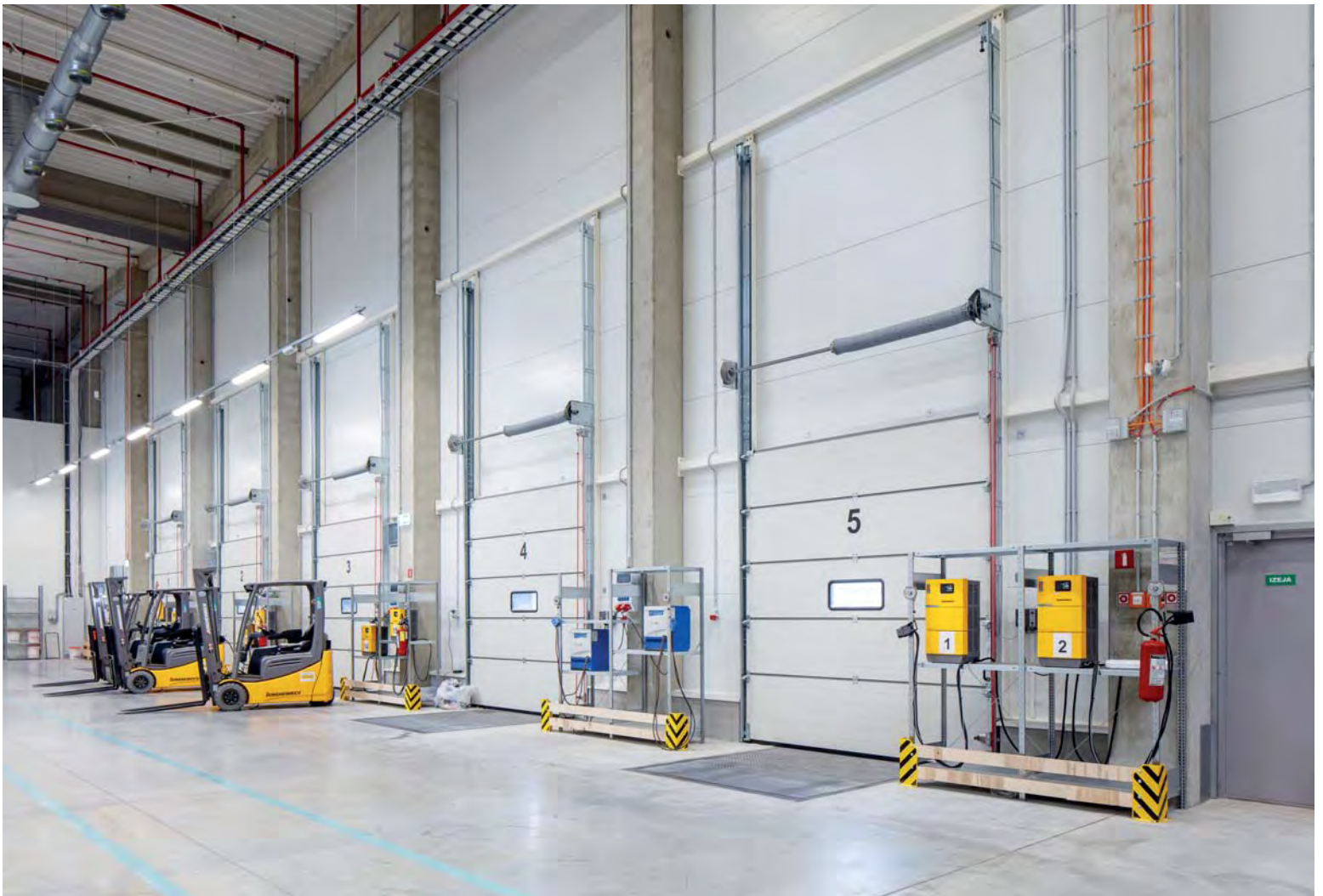
De retailsector had het op twee na grootste marktaandeel in de tweede jaarhelft van 2020, met 22% voornamelijk dankzij het winkelcentrum Central Kladno in de regionale stad Kladno (45 minuten van Praag) dat Crestyl aan Portiva verkocht voor ongeveer € 75 miljoen. Het totale

investeringsvolume voor de retail voor de tweede jaarhelft van 2020 bedroeg € 165 miljoen; een daling van 26% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2020.

Met als grootste transactie van het jaar in de Industriële & Logistieke sector de overname van een Goodman-portefeuille door GLP ter waarde van € 123 miljoen, bedroeg het totale volume van de I&L-sector € 181 miljoen in de tweede jaarhelft van 2020. De activiteit van investeerders en de vraag naar dit beleggingsproduct blijft sterk, maar wordt beperkt door een gebrek aan aanbod van topactiva en hoge prijsverwachtingen van verkopers. In de tweede jaarhelft van 2020 nam de I&L-sector 24% van de totale investeringsactiviteit voor zijn rekening.

Onze visie op de toprendementen in de tweede jaarhelft van 2020 is: 4,25% in de kantoorsector, topindustrie en -logistiek 5,25%, terwijl de retailparken op 6,00% blijven. De rendementen van topwinkelcentra bedragen 5,25% en die van de luxewinkelstraten bedragen 4,00%.





## Focus op Hongarije

Zoals verwacht is de investeringsactiviteit in Hongarije sinds de uitbraak van de COVID-19-pandemie in maart 2020 gedaald ten opzichte van 2019. Het jaarlijkse transactievolume bedroeg ongeveer € 1,25 miljard, wat een daling van 26% ten opzichte van 2019 betekent. Meer dan 80% van dit bedrag werd gegenereerd door inkomstenproducerende activa, terwijl de rest werd gevormd door de verkoop van ontwikkelingslocaties en de terbeschikkingstelling van eigendommen die geschikt zijn voor herontwikkelingsdoeleinden.

We hebben talloze voorbeelden gezien van onderhandelingen die in de tweede jaarhelft werden stopgezet en na september weer van start gingen. Sommige van deze transacties zijn eind 2020 afgesloten, terwijl een aantal transacties pas in de eerste helft van 2021 zullen worden afgesloten. We verwachten dat in de eerste helft van 2021 een zeer sterke investeringsactiviteit zal worden geregistreerd, waaronder enkele grote landmark transacties.

De prijszetting van de verschillende activaklassen stond in de eerste helft van 2020 op losse schroeven. De meeste kopers waren afwachtend om er zeker van te zijn dat ze konden profiteren van een

mogelijke waardedaling. Tegen het einde van 2020 werd duidelijk dat de prijsstelling in het core en premium kantoorsegment niet veel veranderde, terwijl in de logistieke beleggingscategorie een verdere rendementsdruk werd ervaren.

Evenals in voorgaande jaren bleven binnenlandse kopers zeer actief op de markt, maar ook internationale kopers sloten geruchtmakende transacties, waardoor het marktaandeel van lokale en internationale kopers vrijwel gelijk was (respectievelijk 53% en 47%).

De sterkste transactie-activiteit werd geregistreerd in de categorie van kantooractiva, voor een bedrag van ongeveer 65% van het volume van 2020. De activaklasse genereert gewoonlijk ongeveer 45% van de jaarlijkse activiteit en het hoge aandeel van 2020 wijst erop dat naarmate de activaklassen van de retail en hotels minder aantrekkelijk werden, investeerders hun aandacht vestigden op kantoren als veelbelovende doelen, ondanks het fenomeen van het thuishkantoor.

De activiteit in de logistieke activaklasse bereikte bijna € 160 miljoen, wat het hoogste jaarvolume sinds 2017 is en duidelijk de sterke vraag naar de sector aangeeft. De belangrijkste transactie van de sector was de verkoop van de Hongaarse activa van Goodman als onderdeel van hun

Centraal- en Oost-Europese platform, dat werd overgenomen door GLP.

Wat de rendementen betreft, zien wij het rendement op eerste klas winkelcentra op 6,00% staan, het rendement op eerste klas kantoren op 5,25% en het toprendement op toplogistiek met 10 basispunten k-o-k tot 6,90%. Op basis van de pijplijn van transacties zullen begin 2021 diverse grootschalige transacties in Hongarije worden afgerond.



## Focus op Roemenië

Hoewel de uitbraak van COVID-19 een grote impact had op het Roemeense macro-economische klimaat, slaagde de vastgoedinvesteringmarkt erin een gezonde jaarlijkse stijging te registreren (de enige in de COE-landen), nog versterkt door de sluiting van enkele van de grootste kantoortransacties die ooit zijn geregistreerd. De meeste transacties die in 2020 werden afgewerkt, werden in gang gezet vóór maart, de start van de pandemie ter plaatse, waarbij minder projecten op de markt kwamen gedurende de rest van het jaar. Het vastgoedinvesteringsvolume voor Roemenië in 2020 wordt geschat op ongeveer € 900 miljoen, een waarde die bijna 30% hoger ligt dan die in 2019 (€ 694 miljoen).

Boekarest verhoogde zijn dominantie als de aangewezen investeringsbestemming in Roemenië en vertegenwoordigde ongeveer 85% van het totale transactievolume in 2020, gevolgd door Timisoara, Cluj-Napoca en Pitesti.

Veel meer dan in voorgaande jaren waren kantoren in 2020 de meest liquide activaklasse, wat 85% van het totale marktvolume vertegenwoordigde, terwijl de industrie meer dan 8% en de retail slechts 4%

vertegenwoordigde. Het totale volume van kantoorinvesteringen voor 2020 bedroeg € 770 miljoen, een absoluut record voor dit marktsegment.

De grootste industriële transacties in 2020 waren twee overnames door CTP – Equest Logistic Park en A1 Business Park – beide gelegen aan kilometerplaan 13 van de Snelweg A1, de belangrijkste logistieke sub-markt in Boekarest. CTP kocht ook het magazijn van Mobexpert op de Snelweg A1 in een sale-en-lease-backtransactie, waardoor het zijn positie consolideert als grootste eigenaar van industriële/logistieke ruimte in Roemenië en als een van de twee dominante spelers in het westen van Boekarest. De beperkte investeringsactiviteit in dit segment is te wijten aan een gebrek aan product, omdat de markt wordt gedomineerd door strategische spelers die zeer zelden verkopen.

Toprendementen voor kantoren liggen op 7,00%, de toprendementen voor retail op 7,25%, en deze van de industrie op 8,00%. De rendementen voor kantoor en industrie liggen op hetzelfde niveau als 12 maanden geleden, terwijl de retailrendementen in het jaar met 25 bps zijn gestegen. Roemenië is nog steeds goed gepositioneerd vanuit een rendementsperspectief, omdat de huidige waarden nog steeds ver boven die van de

laatste piek (2007) liggen en die van de rest van de regio.

Hoewel het moeilijk blijft om nauwkeurige voorspellingen te doen omdat de hele economie nog steeds erg gevoelig is voor de evolutie van de pandemie, verwachten wij dat de transactievolumes in 2021 licht kunnen dalen. Nu het vaccinatieproces op gang is gekomen en gezien de aanzienlijke hoeveelheid aan de kant gezet kapitaal dat op vastgoed is gericht, kunnen deze prognoses de komende maanden echter verbeteren. Voor de kantoor- en logistieke segmenten is het onwaarschijnlijk dat de aanvangsrendementen zullen veranderen, maar voor niet-kernvastgoed kunnen er prijsaanpassingen komen, mede afhankelijk van de ontwikkeling van de beschikbaarheid en de voorwaarden van de schuld.



## Focus op Slowakije

Terwijl investeringsvolumes in de eerste helft van het jaar niet werden beïnvloed, werden de gevolgen van de pandemie zichtbaar in de tweede helft van 2020. De totale jaarlijkse volumes liggen 25% lager dan de gemiddelden van de afgelopen 5 jaar, en worden geschat op € 520 miljoen. De daling op jaarbasis ligt zelfs nog hoger op 35% en het aantal transacties is ook gedaald. Het volume in de tweede jaarhelft bedroeg in totaal slechts € 65 miljoen, bestaande uit zeven transacties die 12% van de totale investeringsvolumes uitmaken.

De gemiddelde investeringsactiviteit in de tweede jaarhelft van 2020 zal naar verwachting in vergelijking met 2021 geleidelijk toenemen en de investeringsvolumes zouden het afgelopen jaar moeten overtreffen. Overvloedige aandelen die voornamelijk afkomstig zijn van institutionele investeerders die zich richten op een smallere verscheidenheid aan vastgoedtypen, investeringen en risicoprofielen kunnen een lichte rendementskrimp veroorzaken in specifieke activaklassen. Onder de begunstigden zijn logistiek, A-klasse kantoren, woningen, datacenters en niche-retail (retailparken en supermarkten).

Ons standpunt over de toptrendementen in het vierde kwartaal van 2020 is als volgt: Kantoren: 5,50% – 5,75%, Logistiek/magazijnen: 6,00% – 6,50%, Licht industrieel: 6,15% – 6,65%, Winkelcentra: 6,00% – 6,50% en Retailparken: 7,25% – 7,75%

Het bedrijfssentiment in de sector Industrie & Logistiek heeft in het vierde kwartaal van 2020 een aanzienlijk herstel laten zien en houdt de optimistische vooruitzichten voor de komende maanden vast. Wat de perceptie van beleggers voor deze activaklasse betreft, was er geen behoefte aan herstel aangezien de sterke belangstelling gedurende het jaar aanhield. De enige tegenslag in 2020, die ook voor het komende jaar geldt, zou kunnen komen van het feit dat de grote vraag niet samenvalt met het voldoende aanbod van producten.

De enige transactie die in het tweede halfjaar werd gesloten, was de verkoop van een lichte industriële installatie met O&O-centrum in Kezmarok, die in handen is van het bedrijf Hengstler en nog verder kan worden ontwikkeld. De aankoopprijs voor een asset van 10.000 m<sup>2</sup> GLA overschreed € 10 miljoen.





# Duitse markt<sup>1</sup>

## Toonaangevende Logistieke regio's

Duitsland is de grootste economie van Europa en de tweede grootste exporteur ter wereld. Het staat wereldwijd ook op de eerste plaats wat zijn algemene "logistieke prestaties" betreft volgens de Logistics Performance Index (2018) van de Wereldbank. Met de uitbreiding van de EU naar het oosten is Duitsland nog centraler komen te liggen binnen Europa en profiteert het van zijn geografische ligging en zijn uitstekende wereldwijde connectiviteit.

De logistieke locaties in Duitsland zijn zeer gefragmenteerd met 17 gevestigde logistieke locaties van verschillende afmetingen. Traditioneel bevinden de belangrijkste markten zich rond:

- Hamburg, grotendeels aangedreven door de haven, de op één na grootste containerzeehaven van Europa;
- Frankfurt-Rhein Main, aangedreven door vrachtactiviteiten rond de luchthaven en de grote klantenbasis in het grootstedelijk gebied;
- Ruhrgebied & corridor Düsseldorf-Keulen, die nog steeds grotendeels op productie zijn gebaseerd;
- München, gericht op de hightech-sector;
- Berlijn, de nationale hoofdstad.

Er zijn ook verschillende kleinere logistieke locaties die pas de afgelopen jaren zijn ontstaan, zoals het Kassel / Bad Hersfeld gebied (de meest centraal gelegen regio in Europa) en Leipzig/Halle (die profiteren van de ontwikkeling van de luchthaven) - die een hogere beschikbaarheid van ontwikkelingssites aanbieden in combinatie met lagere grondprijzen en lagere huurwaarden. Andere kleinere regionale markten zijn Rhein-Neckar, Hannover/Brunswick, Stuttgart/Heilbronn, Osnabrück/Münster, Neurenberg, Erfurt, Bremen en Mönchengladbach.



## De Duitse markt voor logistieke ruimte bereikt het op één na beste jaarresultaat

Het op één na hoogste jaarresultaat in de Duitse markt voor magazijnen en logistieke ruimte werd in 2020 bereikt met een opname van ongeveer 6,9 miljoen m<sup>2</sup>. Dit daalde slechts 4% ten opzichte van het recordopnameresultaat van 2018 van 7,2 miljoen m<sup>2</sup>. Het was ook 5% en 18% boven de respectievelijke vijf- en tienjaargemiddelden. De 3,9 miljoen m<sup>2</sup> die in de tweede helft van het jaar zijn opgenomen, hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het uitstekende resultaat. Nog nooit eerder is in een periode van zes maanden zoveel ruimte opgenomen.

Een belangrijke drijfveer voor de activiteit was de online retail. In totaal werd ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> aan opslagruimte ingenomen door e-Commerce bedrijven in heel Duitsland, meer dan ooit tevoren. In de eerste weken van dit jaar is het aantal aanvragen aanzienlijk gestegen ten opzichte van begin 2020, dat toen nog niet was getroffen door de Coronavirus-pandemie. Dit zou erop kunnen wijzen dat de vooruitgang van de logistieke markt in 2021 zal voortduren.

## De regio Hamburg registreert de hoogste opname in de Big 5

In 2020 werd in de Big 5-agglomeraties (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München) ongeveer 1,9 miljoen m<sup>2</sup> aan opslag- en logistieke ruimte ingenomen, 14% meer dan vorig jaar (2019), maar 5% minder dan het gemiddelde resultaat van de afgelopen vijf jaar.

Regionale trends waren gemengd. Terwijl de regio's Berlijn en Düsseldorf lichte dalingen (-8% en -2%) boekten, registreerden de andere regio's een groei met dubbele cijfers, waarbij vooral München (40%) en Hamburg (37%) van verschillende grote transacties profiteerden. De grootste verhuring van het jaar in de Big 5 en in het hele land werd opgetekend in de regio München, waar een productiebedrijf een contract tekende voor ongeveer 138.000 m<sup>2</sup> in een project in Parsdorf. De grootste eigenaar/gebruiker transactie in de Big 5 was de start van de bouw van het 86.500 m<sup>2</sup> grote REWE distributiecentrum in Henstedt-Ulzburg in de regio Hamburg in het derde kwartaal.

De sterkste vraag in de Big 5 kwam van retailers die goed waren voor ongeveer 35% van de opname. De distributie-/logistieke bedrijven en producenten namen respectievelijk nog eens 27% en 25% van de opname voor hun rekening. In termen van omvang werden 85 transacties afgesloten voor oppervlakten groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, zes minder dan in 2019, maar het volume van de opname was ruwweg een derde hoger rond ongeveer 1,24 miljoen m<sup>2</sup>.

In de Big 5 werd in 2020 ongeveer 675.000 m<sup>2</sup> nieuwe opslagruimte gebouwd, waarbij ongeveer een kwart van deze ruimte onverhuurd was op het moment van afwerking. Nog eens zo'n 1,03 miljoen m<sup>2</sup> is momenteel in aanbouw, 37% meer dan een jaar geleden, waarbij 42% van deze ruimte nog beschikbaar is voor de markt. De focus van de speculatieve bouwactiviteiten ligt in de regio's Hamburg en Berlijn, waar 72% van de nog beschikbare ruimte wordt gebouwd.

## De tophuurprijzen zijn nog niet gestegen in de Big 5

Tophuurprijzen voor opslagruimte groter dan 5.000 m<sup>2</sup> zijn de afgelopen twaalf maanden stabiel gebleven in de Big 5, maar we verwachten een lichte stijging in sommige regio's (bijv. Düsseldorf) in 2021. Bedrijven betalen de hoogste huurprijzen voor eersteklasruimte in München, met € 7,10/m<sup>2</sup>/maand. Hamburg en Frankfurt volgen met respectievelijk € 6,40/m<sup>2</sup>/maand en € 6,20/m<sup>2</sup>/maand, en ruimte is minder duur in Berlijn en Düsseldorf met € 5,50/m<sup>2</sup>/maand.

# Buiten de Big 5 domineert het Ruhrgebied

Ongeveer 5,04 miljoen m<sup>2</sup> ruimte werd opgenomen buiten de Big 5-agglomeraties in 2020, het op één na hoogste resultaat na 2018 (5,07 miljoen m<sup>2</sup>). Dit was 2% hoger op jaarbasis (2019: 4,96 miljoen m<sup>2</sup>) en 9% boven het overeenkomstige gemiddelde op 5 jaar. Terwijl de opname door eigenaar-gebruikers 18% lager was dan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar, liet de opname van huur een stijging van 28% zien.

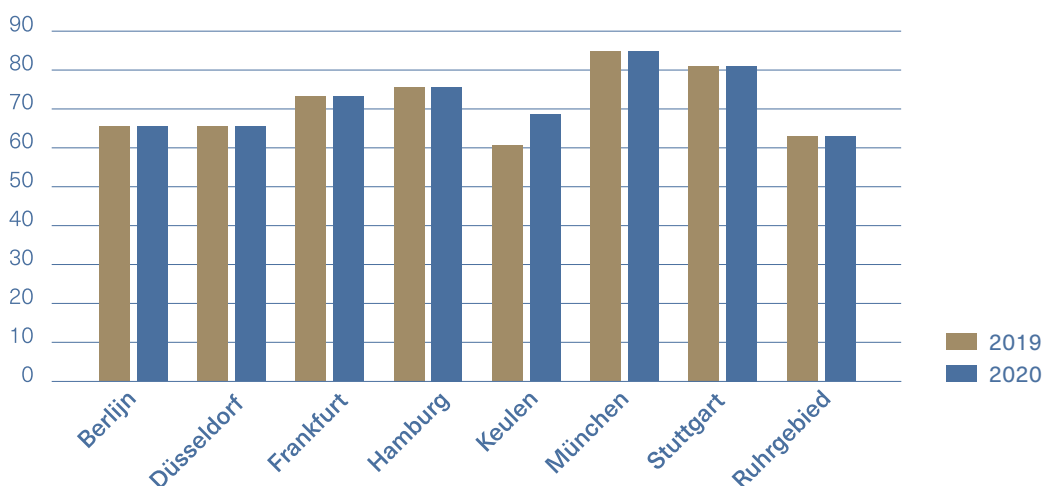
Dit betekent dat het Ruhrgebied voor het vijfde opeenvolgende jaar de hoogste opname van alle regio's heeft geregistreerd. Met ongeveer 845.000 m<sup>2</sup> en een jaar-op-jaar stijging van 24% is de kloof tussen het Ruhrgebied en de regio's die op de tweede tot en met de vierde plaats komen (Leipzig/Halle met 317.000 m<sup>2</sup>, en Bremen en Hannover/Brunswick met elk 228.000 m<sup>2</sup>), aanzienlijk.

De vraag naar ruimte was het grootst bij detailhandelaars en e-commercebedrijven (40%) en in het distributie/logistiek segment (34%), terwijl fabrikanten goed waren voor slechts 22% van de take-up. De grootste transactie voor eigenaar/gebruikers van het jaar buiten de Big 5 agglomeraties en in het hele land werd in het derde kwartaal genoteerd, toen de online retailer Amazon begon met de bouw van een distributiecentrum van 153.000 m<sup>2</sup> in Gera. De grootste verhuur buiten de Big 5 werd genoteerd door de non-food retailer TEDi, die in het derde kwartaal ongeveer 80.000 m<sup>2</sup> huurde in een project in Kamen.

Ongeveer 70% van de ruimte was opgenomen in nieuwe gebouwen of ontwikkelingen; dit stijgt tot 100% als er enkel eenheden groter dan 40.000 m<sup>2</sup> in aanmerking worden genomen.

## TOPHUURPRIJZEN IN DUITSLAND

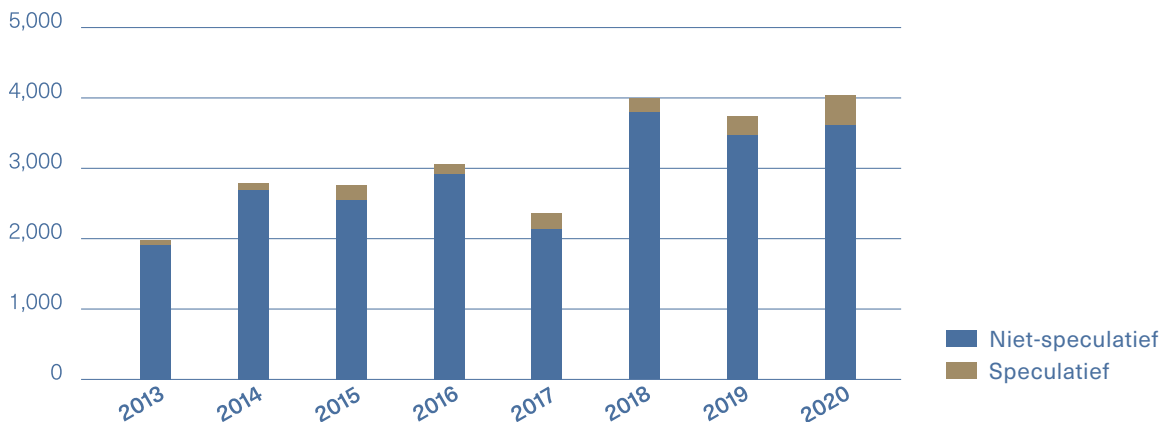
€/m<sup>2</sup>/jaar



JLL EMEA, februari 2021

## NIEUWE MAGAZIJNRUIMTE IN AANBOUW

'000 m<sup>2</sup>



Bron: JLL EMEA, februari 2021

<b>TOTALE OPNAME MAGAZIJNRUIMTE</b> ( <i>m<sup>2</sup></i> )	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Berlijn	493.300	451.700
Düsseldorf	177.100	173.000
Frankfurt	413.000	472.500
Hamburg	364.000	498.300
Keulen	enkel ruimte ≥ 5,000 m <sup>2</sup>	89.300
München	219.000	307.200
Stuttgart	enkel ruimte ≥ 5,000 m <sup>2</sup>	52.800
Ruhrgebied	enkel ruimte ≥ 5,000 m <sup>2</sup>	683.300

<b>OPNAME VAN MAGAZIJNRUIMTE</b> ( <i>≥ 5,000 m<sup>2</sup></i> )	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Berlijn	282.100	251.500
Düsseldorf	102.100	108.400
Frankfurt	268.800	329.500
Hamburg	200.800	345.500
Keulen	89.300	187.400
München	76.500	205.800
Stuttgart	52.800	107.700
Ruhrgebied	683.300	844.500

<b>TOPHUURPRIJZEN VOOR MAGAZIJNRUIMTE</b> ( <i>≥ 5,000 m<sup>2</sup></i> ) ( <i>€/m<sup>2</sup>/maand</i> )	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Berlijn	5,50	5,50
Düsseldorf	5,50	5,50
Frankfurt	6,20	6,20
Hamburg	6,40	6,40
Keulen	5,10	5,80
München	7,10	7,10
Stuttgart	6,80	6,80
Ruhrgebied	5,25	5,25

<b>AFGEWERKTE PANDEN</b> ( <i>m<sup>2</sup></i> )	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Berlijn	126.000	349.800
Düsseldorf	92.500	151.600
Frankfurt	301.900	129.100
Hamburg	83.900	9.000
Keulen	52.500	38.800
München	46.400	35.000
Stuttgart	85.300	119.500
Ruhrgebied	291.300	405.900



# Spaanse markt<sup>1</sup>

## Toonaangevende logistieke regio's

De logistieke markten in zowel Madrid als Barcelona worden opgedeeld in drie concentrische ringen, die elk een andere soort activiteit of product weerspiegelen die beheerd worden door logistieke platforms.

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

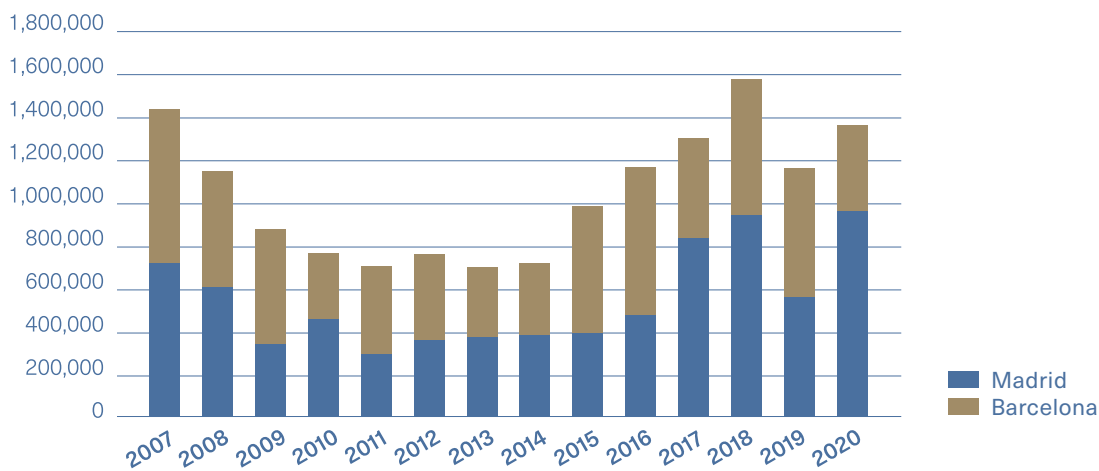
## Opname van logistieke ruimte

In het vierde kwartaal van 2020 bedroeg de totale opname in Madrid meer dan 275.000 m<sup>2</sup>, wat een daling met 33% ten opzichte van het vorige kwartaal laat zien. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2019 steeg deze met 140%. Voor het hele jaar 2020 bereikte de totale opname in Madrid meer dan 940.000 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een jaarlijkse groei van 71%.

In het vierde kwartaal van 2020 bedroeg de totale opname in Barcelona 95.000 m<sup>2</sup>, wat een daling met 13% ten opzichte van het vorige kwartaal laat zien. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2019 daalde deze met 18%. Voor het hele jaar 2020 werd de totale opname in Barcelona afgesloten tot op 390.000 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een jaarlijkse daling van 34%.

### OPNAME IN SPANJE

m<sup>2</sup>



Bron: JLL EMEA, februari 2021



## Tophuurprijs

De tophuurprijzen blijven in 2020 op hetzelfde niveau als in 2019 op € 81,00/m<sup>2</sup>/jaar in Barcelona en op € 66,00/m<sup>2</sup>/jaar in Madrid. Vooruitblikkend verwachten we dat de tophuurprijzen voor logistiek een verdere groei zullen vertonen in 2021-2024, geleid door Madrid, waar de potentiële huurgroei wordt geschat op 1,3%, gevolgd door Barcelona met 1,1%.



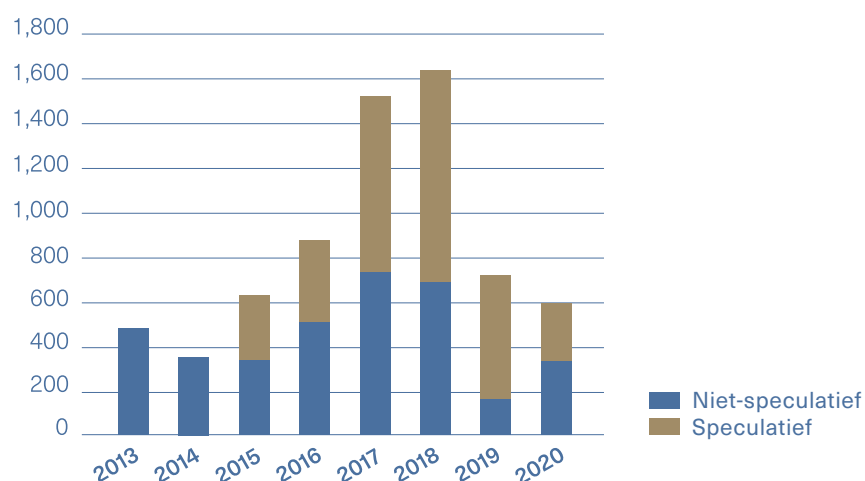
## Huidig en toekomstig logistiek aanbod

De leegstaande logistieke ruimte was het laagst in Barcelona op het einde van 2018, met 3,1%, terwijl het in Madrid een nog steeds beperkte 3,8% bedroeg. In beide steden nam de leegstand toe in 2019 waardoor de leegstand op het einde van het jaar als volgt was: 7% in Madrid en 3,2% in Barcelona. In het vierde kwartaal van 2020 bereikte de leegstand in Barcelona 2,6%, wat een daling met 55 bps betekent in vergelijking met dezelfde periode van het voorgaande jaar. In Madrid steeg de leegstand met 195 bps naar 9,60% op jaarbasis.

Als men kijkt naar het toekomstig aanbod, was eind 2020 bijna 600.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe logistieke ruimte in aanbouw, waarvan 461.000 m<sup>2</sup> in Barcelona en Madrid in aanbouw waren. Bovendien was bijna 42% van de totale ruimte die in aanbouw was, toe te schrijven aan speculatief gebouwde ruimte. In het vierde kwartaal van 2020 werd in Madrid ongeveer 358.000 m<sup>2</sup> aan industriële en logistieke ruimte ingevuld, terwijl er in Barcelona 123.600 m<sup>2</sup> werd afgewerkt. Voor het hele jaar 2020 waren de afgewerkte panden als volgt: Barcelona – 287.000 m<sup>2</sup>, 42% meer op jaarbasis en Madrid 820.000 m<sup>2</sup>, 35% meer op jaarbasis.

### NIEUWE OPSLAGRUIMTE IN AANBOUW

'000 m<sup>2</sup>



Bron: JLL EMEA, februari 2021

# Nederlandse markt<sup>1</sup>

## Toonaangevende logistieke regio's

De Nederlandse logistieke markt wordt gekenmerkt door haar twee grote wereldwijde toegangspoorten: de haven van Rotterdam is de belangrijkste containerhaven van Europa, terwijl de luchthaven van Schiphol de derde grootste Europese vrachtluchthaven is. Als zodanig wordt het land aanzien als een van de belangrijkste Europese markten van vrachtvervoer.

De Nederlandse logistieke markt is verdeeld over 6 verschillende clusters, bestaande uit de 2 grote distributie-hubs Amsterdam en Rotterdam, evenals de 4 regionale gebieden West-Noord Brabant, Midden-Noord Brabant, Zuidoost-Noord Brabant en Noord-Limburg.

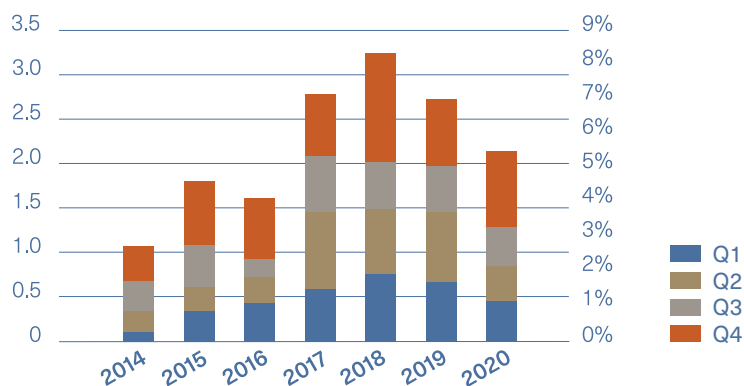
## Opname van logistieke ruimte

De opname in 2020 werd voornamelijk gedreven door 3PL partijen en retailers die profiteerden van de toename van de e-commerce, die nu een permanente plek heeft gekregen in het winkelgedrag van consumenten. De grootste transactie in het vierde kwartaal van 2020 was een 56.000 m<sup>2</sup> op maat gebouwd magazijn door Danone in de buurt van Cuijk. Voorlopige cijfers hebben aangetoond dat de leegstand in het kwartaal stabiel is gebleven en momenteel 5,1% bedraagt. Het aanbod is aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2019, als gevolg van de afwerking van speculatieve ontwikkelingen en de leegstand in magazijnen van lage kwaliteit.

Ondanks de onzekerheid in de markt is de vraag naar logistieke vastgoedinvesteringen hoog gebleven. Het totale investeringsvolume in 2020 bedroeg € 2,7 miljard, waarvan € 1,4 miljard werd afgesloten in het vierde kwartaal. Dit is slechts 1% lager dan het recordvolume in 2019. De sterke vraag naar logistiek vastgoed is zichtbaar in de lagere rendementen. Door de hoge investeerdersvraag en de sterke prestaties van de professionele markt zijn de toprendementen verder gekrompen, met een niveau van 3,6%.

### OPNAME IN NEDERLAND

*miljoen/m<sup>2</sup>*



Bron: JLL EMEA, februari 2021



## Tophuur

Tophuurprijzen zijn in het vierde kwartaal van 2020 stabiel gebleven in Amsterdam en Rotterdam op een huidig niveau van respectievelijk € 85,00/m<sup>2</sup>/jaar en € 70,00/m<sup>2</sup>/jaar. Utrecht registreerde een lichte stijging tot € 67,00/m<sup>2</sup>/jaar in vergelijking met dezelfde periode van het voorgaande jaar.

## Vooruitzichten

Hoewel de vaccinatie van start is gegaan, is Nederland nog steeds in strikte lockdown; dit blijft de online consumentenbestedingen stimuleren. Verwacht wordt dat deze trend na de lockdown in ieder geval gedeeltelijk zal aanhouden. Online bestellingen hebben een positief effect op logistiek vastgoed aan de gebruikers- en investeringskant.

3PL partijen en online retailers hebben goed gepresteerd. Onder de huidige omstandigheden wordt verwacht dat dit in 2021 zal worden voortgezet. Daarom verwacht JLL dat de opname zal toenemen en dat de schaarste in hoogwaardige magazijnen in logistieke hotspots zal blijven bestaan.

De investeringsmarkt heeft een relatief laag aantal portfoliodeals gekend. JLL verwacht dat het aantal portfoliodeals zal toenemen en daarmee ook het investeringsvolume. Ook speculatieve ontwikkelingen zullen hoogstwaarschijnlijk aan populariteit winnen onder investeerders die op zoek zijn naar een manier om in deze sector te stappen.

Het jaar 2020 heeft de veerkracht en de kracht van de logistieke vastgoedmarkt aangetoond en dit zal in 2021 zo blijven.



# Italiaanse markt<sup>1</sup>

## Toonaangevende logistieke regio's

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

De regio Milaan/Lombardije is de economische en industriële motor van Italië en het is historisch dan ook de meest dynamische logistieke markt van Italië. Rome heeft een vergelijkbare bevolking en is ook goed voor een aanzienlijk logistiek aanbod, hoewel de markt veel minder dynamisch en zelfs meer lokaal gericht is dan Milaan.

Bij de kleinere markten profiteert Bologna van de strategische ligging op het kruispunt tussen noord- en zuid-Italië en de Veneto-markt blijft ook een relatief dynamisch groeiende regio.

## Opname van logistieke ruimte

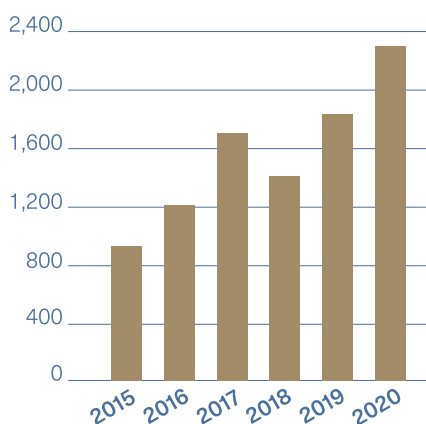
De logistieke sector heeft opnieuw sterke fundamenten en zal naar verwachting veerkrachtig blijven in de toekomst. Stedelijke logistiek zal nieuwe niveaus bereiken in termen van vraagsterkte en innovatieve aanbodoplossingen, aangezien e-commerce de vraag van gebruikers naar een verscheidenheid aan logistieke gebouwen zal blijven aanwakkeren. Dit zal leiden tot een aantal nieuwe gebouwwontwerpen, waaronder oplossingen met meerdere verdiepingen en verdiepingen in selectieve grote steden, terwijl in stedelijke kernen andere toepassingen zullen worden herbestemd ter ondersteuning van last mile-activiteiten, waaronder hyperlokale distributienetwerken.

In Italië bereikte de take-up in 2020 een recordniveau met ongeveer 2,3 miljoen m<sup>2</sup>, een cijfer dat hoger ligt (+25%) dan dat van 2019 en ongeveer 80% hoger dan het gemiddelde van de laatste 5 jaar. Geografisch gezien blijft Milaan de belangrijkste bestemming, waar 60% van de take-up naartoe gaat.

Andere bestemmingen winnen echter terrein, zoals Bologna (9%) en het macrogebied Torino (5%). De markt werd gekenmerkt door een overwicht van klasse A-gebouwen (90%) en door een daling van de vraag naar productie en detailhandel ten voordele van e-commerce en 3PL's. Een andere trend was de sterke stijging van het aantal voorverhuringen en koopovereenkomsten, die in 2020 goed waren voor 76% van de totale take-up (56% in 2019). Dit bevestigt de vurige ontwikkelingsactiviteit die de markt het afgelopen jaar kenmerkte: de totale opleveringen stegen met 40% ten opzichte van 2019.

### OPNAME IN ITALIË

'000 m<sup>2</sup>



Bron: JLL EMEA, februari 2021

## Tophuurprijzen

De tophuurprijzen in de brede regio Milaan zetten in 2015 een herstel in, met een gemiddelde groei van 4,7% per jaar tussen 2015 en 2017. Die groei werd doorgetrokken in 2018, zij het tegen een meer bescheiden 1,8%, tot € 56,00/m<sup>2</sup>/jaar. De tophuurprijzen op de brede Romeinse markt zetten in 2017 een herstel in, met een solide groei van 5,8% dat jaar. Dit werd gevolgd door een tragere 1,8% in 2018 en de tophuurprijzen in Rome liggen nu met € 56,00/m<sup>2</sup>/jaar op hetzelfde niveau als in Milaan.

Ondertussen bleven de huurprijzen in 2018 ook stijgen in de kleinere markten, met een sterke groei van 5,9% op jaarbasis in Bologna tot € 54,00/m<sup>2</sup>/jaar en 2,1% in de Veneto-regio tot € 49,00/m<sup>2</sup>/jaar. In 2019 bleven de tophuurprijzen op hetzelfde niveau als in 2018. In 2020 werd de lichte stijging (+2% op jaarbasis) van de tophuurprijs genoteerd in vrijwel elke grote markt, behalve in de Veneto-regio, die stabiel bleef op een niveau van € 49,00/m<sup>2</sup>/jaar.



### TOPHUURPRIJS IN ITALIË

MARKT	TOPHUUR 2019	TOPHUUR 2020
Milaan	56/m <sup>2</sup> /jaar	57/m <sup>2</sup> /jaar
Rome	56/m <sup>2</sup> /jaar	57/m <sup>2</sup> /jaar
Bologna	54/m <sup>2</sup> /jaar	55/m <sup>2</sup> /jaar
Veneto-regio	49/m <sup>2</sup> /jaar	49/m <sup>2</sup> /jaar

Bron: JLL EMEA, februari 2021





VGP A2

A2

P  
↑

P

P

# Verslag van de **Raad van Bestuur**

## **Verklaring van deugdelijk bestuur**

### **Beginzelen**

VGP neemt de Belgische Corporate Governance Code (hierna de "Belgische Corporate Governance Code" of de 'Code 2020') aan als haar referentiecode inzake corporate governance. De Code 2020 is beschikbaar op de website van de Belgische Commissie Corporate Governance ([www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be)).

Zoals vereist door de Code 2020, heeft de Raad van Bestuur het VGP Corporate Governance Charter opgesteld volgens de aanbevelingen van de Code 2020 gepubliceerd op 9 mei 2019 en rekening houdend met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ('WVV') ingevoerd door de wet van 23 maart 2019.

Het VGP Corporate Governance Charter werd voor het eerst goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap op 20 april 2010 en werd bijgewerkt door de Raad van Bestuur van de Vennootschap op 8 december 2016 en 9 oktober 2017. De huidige toepasselijke versie van het VGP Corporate Governance Charter, dat op 8 mei 2020 werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap, heeft voorrang op en vervangt alle vorige versies.

VGP leeft in principe de Code 2020 na en legt in het VGP Corporate Governance Charter en in zijn Corporate Governance Verklaring uit waarom hij van bepaalde bepalingen in de Code afwijkt.

Het VGP Corporate Governance Charter is beschikbaar op de website van VGP: [www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu).





## Bestuursstructuur

Op de buitengewone algemene vergadering van 8 mei 2020 heeft de Vennootschap gekozen voor een monistisch bestuursmodel met een Raad van Bestuur in overeenstemming met artikel 7:85 en volgende van het WVV. De Vennootschap acht dit model het meest geschikt voor de noden en de werking van de Vennootschap en haar activiteiten.

De Raad van Bestuur is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig worden geacht voor de verwezenlijking van het doel van de Vennootschap, behoudens die welke door de wet of de statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

## Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bestaat uit vijf leden die worden aangeduid door de algemene aandeelhoudersvergadering. De Voorzitter en de Chief Executive Officer kunnen nooit dezelfde persoon zijn. De Chief Executive Officer is het enige lid van de Raad met een uitvoerende functie. Alle overige leden zijn niet-uitvoerend Bestuurders. Drie Bestuurders zijn onafhankelijk: mevrouw Katherina Reiche (voor het eerst benoemd in 2019), mevrouw Vera Gäde-Butzlaff (voor het eerst benoemd in 2019) en mevrouw Ann Gaeremynck (voor het eerst benoemd in 2019).

Mevrouw Ann Gaeremynck oefende haar mandaat aanvankelijk in eigen naam uit, voordat de gewone algemene vergadering van 8 mei 2020 GAEVAN BV, vertegenwoordigd door mevrouw Ann Gaeremynck, als onafhankelijk bestuurder benoemde voor een termijn van drie jaar, die afloopt aan het einde van de gewone algemene vergadering van 2023, ter vervanging van mevrouw Ann Gaeremynck. De biografieën van elk van de huidige bestuurders (zie *Raad van Bestuur en Management*) geven informatie over hun zakelijke, financiële en internationale ervaring. Dit geeft de bestuurders de nodige vaardigheden, kennis en ervaring om VGP te beheren. Wij verwijzen naar het VGP Corporate Governance Charter dat op de website van de vennootschap (<https://www.vgpparks.eu/investors/corporate-governance/>) gepubliceerd is voor een gedetailleerde omschrijving van de werking en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur.

NAAM	JAAR BENOEMING	VOLGENDE HERBENOEMING	BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
<b>Uitvoerend bestuurder en Chief Executive Officer</b>			
Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Van Geet	2017	2021	8
<b>Niet-uitvoerend bestuurder</b>			
VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2017	2021	8
<b>Onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders</b>			
Ann Gaeremynck	2019 <sup>1</sup>	2023	4
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2020 <sup>2</sup>	2023	6
Katherina Reiche	2019	2023	10
Vera Gäde-Butzlaff	2019	2023	10

De Raad van Bestuur heeft geen secretaris van de vennootschap (*“company secretary”*) benoemd en is dit ook niet van plan. Door dit te doen wijkt de Vennootschap, als een kleinere beursgenoteerde vennootschap, af van de beginselen 3.19 van de Code 2020. Gelet op de vrij geringe omvang van de vennootschap en van haar Raad van Bestuur, is de Vennootschap van oordeel dat de benoeming van een secretaris in dit stadium niet nodig is. Zolang de Vennootschap geen secretaris aanstelt, zullen de functies van secretaris worden waargenomen door de CFO van de Vennootschap. In 2020 heeft de Raad van Bestuur 10 keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- goedkeuring van de jaarrekening van 2019 en van de halfjaarresultaten van 2020;
- goedkeuring van budgetten;
- beoordeling en bespreking van de COVID-19 pandemie op de activiteiten van de Groep;
- beoordeling en bespreking van de zevende closing met de Eerste Joint Venture, de tweede closing met de Tweede Joint Venture, het aangaan van een nieuwe joint venture met betrekking tot VGP Park München en de initiële en eerste closing hiervan en tenslotte het aangaan van een nieuwe joint venture met betrekking tot de ontwikkeling van VGP Park Moerdijk in Nederland;
- beoordeling en bespreking van de vastgoedportefeuille (d.w.z. investeringen, huurderskwesities, enz.);
- beoordeling, bespreking en goedkeuring van de investeringen en uitbreiding van de grondbank;

- goedkeuring van de vervroegde beëindiging van het VGP MISV incentive plan;
- beoordeling en goedkeuring van een kapitaalverhoging en de plaatsing van eigen aandelen, elk via een versnelde boekbuildingprocedure;
- beoordeling, bespreking en beslissingen over de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving en corporate governance, wat heeft geleid tot de aanneming van een nieuw corporate governance charter en wijzigingen in de statuten om het WVV na te leven.

Mw. Katherina Reiche, Mw. Vera Gäde-Butzlaff en Mw. Ann Gaeremynck zijn onafhankelijke bestuurders, in overeenstemming met artikel 7:87 van het WVV. De samenstelling van de Raad van Bestuur beantwoordt aan de vereisten inzake genderdiversiteit voorzien in artikel 7:86 van het WVV.

*Voorstellen tot herbenoeming op de algemene vergadering van 2021*  
Onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van 14 mei 2021 zullen de mandaten van de Uitvoerend Bestuurder (Jan Van Geet s.r.o.) en de Niet-Uitvoerend Bestuurder (VM Invest NV) aflopen. Aan de gewone algemene vergadering van 14 mei 2021 zal dan ook worden gevraagd om beide mandaten te hernieuwen voor een nieuwe termijn van 4 jaar, eindigend op de gewone algemene vergadering van 2025.

1 Tot de Gewone Algemene Vergadering in mei 2020.

2 Vanaf de Gewone Algemene Vergadering in mei 2020.

# Comités van de Raad van Bestuur

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

## Auditcomité

De leden van het Auditcomité worden benoemd door de Raad van Bestuur. Het Auditcomité is samengesteld uit drie leden die allen niet-uitvoerend Bestuurders zijn. Twee leden, Mw. Ann Gaeremynck en Mw. Vera Gäde-Butzlaff zijn onafhankelijke bestuurders.

De leden van het comité beschikken over voldoende relevante deskundigheid, met name op het gebied van boekhouding, accountantscontrole en financiële zaken, om hun taken naar behoren te kunnen vervullen.

De duur van het mandaat van een lid van het Auditcomité mag de duur van zijn/haar bestuurdersmandaat niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Comité kan tegelijk met hun mandaat als bestuurder worden verlengd.

Het Auditcomité wordt voorgezeten door één van zijn leden. De voorzitter van de Raad van Bestuur kan niet het voorzitterschap van het Auditcomité waarnemen.

Een gedetailleerde omschrijving over de werking en de verantwoordelijkheden van het Auditcomité is voorzien in het Corporate Governance Charter van VGP dat op de website van de vennootschap is gepubliceerd (<https://www.vgpparks.eu/investors/corporate-governance/>).



Het Auditcomité vergadert minstens vier keer per jaar en telkens wanneer de omstandigheden het vereisen, op verzoek van zijn Voorzitter, één van zijn leden, de Voorzitter van de Raad van Bestuur, de CEO of de CFO. Het beslist of en wanneer de CEO, de CFO, de Commissaris(sen) of andere personen aan zijn vergaderingen deelnemen.

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

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

Het Auditcomité vergaderde vier keer in 2020. De Voorzitter van het Auditcomité bracht verslag uit over de resultaten van elke vergadering aan de Raad van Bestuur. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- bespreking van de jaarrekening van 2019 en van de halfjaarresultaten van 2020 en bedrijfsupdates;
- analyse van de aanbevelingen van de commissaris;
- bespreking van de impact van de COVID-19-pandemie;
- de verschillende closings met de Allianz joint ventures;
- de financieringsstructuur van de Groep;
- de kapitaalverhoging en de plaatsing van eigen aandelen, telkens via een versnelde boekbuildingprocedure;
- de schuld- en liquiditeitspositie;
- bespreking, beoordeling en goedkeuring van de voorgestelde draagwijdte en honoraria voor het auditwerk en niet-auditwerk uitgevoerd door Deloitte.

NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	VOLGENDE HERBENOEMING	BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck (Voorzitter)	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	4
Vera Gäde-Butzlaff	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	4
VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2017	Niet-uitvoerend	—	2021	4

## Remuneratiecomité

De leden van het Remuneratiecomité worden benoemd door de Raad van Bestuur.

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

De leden van het Remuneratiecomité beschikken over de nodige onafhankelijkheid, vaardigheden, kennis, ervaring en bekwaamheid om hun taken doeltreffend uit te voeren.

De duur van de aanstelling van een lid van het Remuneratiecomité mag de duur van zijn/haar bestuurdersmandaat niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Comité kan worden hernieuwd op hetzelfde ogenblik als hun mandaat als bestuurder.

Het Remuneratiecomité wordt voorzeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur of door een andere niet-uitvoerende bestuurder.

Een gedetailleerde omschrijving over de werking en de verantwoordelijkheden van het Remuneratiecomité is voorzien in het Corporate Governance Charter van VGP dat op de website van de vennootschap is gepubliceerd (<https://www.vgpparks.eu/investors/corporate-governance/>).

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

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

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

In 2020 heeft het Remuneratiecomité twee keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- beoordeling en bepaling van de prestatiedoelstellingen en -criteria voor de CEO, de andere leden van het Uitvoerend Comité en de hogere kaderleden;
- toewijzing van de variabele bezoldiging;
- vroegtijdige beëindiging van het VGP MISV incentive plan;
- toekenningen in het kader van het lange termijn incentive plan;
- wijzigingen in de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur en de comités;
- bespreking van de opstelling van het nieuwe remuneratiebeleid 2021.

Teneinde een flexibel remuneratiebeleid te voeren dat haar in staat stelt het nodige talent aan te trekken, te belonen, te motiveren en te behouden, wijkt de Vennootschap in het kader van haar remuneratiebeleid af van de volgende beginselen van de Code 2020:

- door niet te eisen dat haar niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun bezoldiging ontvangen in de vorm van aandelen in de Vennootschap en door geen minimumperiode vast te stellen voor het aanhouden van aandelen in de Vennootschap door deze personen, indien van toepassing, wijkt de Vennootschap af van beginsel 7.6 van de Code 2020;
- door geen minimumdrempel vast te stellen voor het aantal aandelen dat door de uitvoerende leden moet worden aangehouden als onderdeel van hun bezoldiging, wijkt de Vennootschap af van beginsel 7.9 van de Code 2020; en
- door geen minimumperiode van drie jaar vast te stellen voor het verwerven ("vesting") en de uitoefenbaarheid van aandelenopties, wijkt de Vennootschap af van beginsel 7.11 van de Code 2020.

## Benoemingscomité

De vennootschap heeft geen Benoemingscomité opgericht. De Vennootschap is niet van plan een benoemingscomité op te richten. Daarmee wijkt de Vennootschap, als kleinere beursgenoteerde vennootschap, af van de beginselen 4.19 en verder van de Code 2020. Gezien haar relatief kleine omvang en de kleine omvang van de Raad van Bestuur van de Vennootschap, meent de Vennootschap dat de oprichting van een benoemingscomité haar besluitvormingsprocessen in dit stadium al te zeer zou bemoeilijken.

## Evaluatie van de Raad van Bestuur en zijn comités

In overeenstemming met het Corporate Governance Charter van VGP, voert de Raad van Bestuur minstens om de drie jaar een evaluatie uit van zijn omvang, samenstelling en prestaties en van de omvang, samenstelling en prestaties van zijn Comités, evenals van de interactie met het uitvoerend management. Gelet op de wijzigingen in de Raad van Bestuur en de Comités in 2019, zal de volgende evaluatie naar verwachting tegen 2022 plaatsvinden.

NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	VOLGENDE HERBENOEMING	BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen (Voorzitter)	2017	Niet-uitvoerend	—	2021	2
Katherina Reiche	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	2
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	2



# Remuneratie- verslag

## Inleiding

Dit remuneratieverslag is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3:6 (§3) van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en het VGP Corporate Governance Charter - Bijlage 5, en houdt rekening met VGP's bestaande remuneratiepraktijken, alsook met het ontwerp van remuneratiebeleid dat ter goedkeuring zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering van 14 mei 2021.

2020 was opnieuw een jaar van recordgroei voor VGP met een nettowinst voor het boekjaar 2020 die steeg tot € 370,9 miljoen (in vergelijking met een nettowinst van € 205,6 miljoen voor het boekjaar 2019). VGP noteerde een solide groei in zijn vastgoedportefeuille met ondertekende en hernieuwde huuropbrengsten van € 45,2 miljoen, waardoor de totale ondertekende huuropbrengsten uitkwamen op € 185,2 miljoen, een jaar-op-jaarstijging van 19,5%.

In de loop van het jaar werden 27 gebouwen opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 531.000 m<sup>2</sup>, goed voor € 22,9 miljoen aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis. Aan het einde van het jaar waren 33 gebouwen in aanbouw, goed voor 869.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte.

Er werd een derde 50:50 joint venture aangegaan met Allianz, die zich richt op de ontwikkeling van VGP Park München (Duitsland) en een bijkomende 50:50 joint venture werd aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer, een sterke lokale Nederlandse partner. Deze laatste joint venture richt zich op de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk. Gedurende 2020 waren er 4 closings met de respectieve Allianz joint ventures die resulteerden in een netto cash opbrengst van in totaal € 405,6 miljoen.

Tot slot heeft VGP de activiteit Hernieuwbare Energie opgezet om de klanten van de Groep te helpen bij het verduurzamen van hun bedrijf op een kosteneffectieve manier en hen te helpen en te begeleiden bij hun groene energietransitie. Op 31 december 2020 maakten de daken van VGP's gebouwenportefeuille een fotovoltaïsche energieopwekkingscapaciteit mogelijk van 42,5MWp geïnstalleerd of in aanbouw (vergeleken met 12,5MWp eind december 2019).

## Totale bezoldiging

### Totale bezoldiging van de bestuurders

#### Algemeen

Na de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 8 mei 2020, ontvangen de bestuurders een jaarlijkse vaste bezoldiging van € 75.000. De voorzitter ontvangt geen aanvullende vaste bezoldiging voor zijn voorzitterschap. De bestuurders ontvangen verder een vergoeding van € 2.000 voor elke vergadering van de Raad van Bestuur en € 2.000 voor elke vergadering van het Audit- of Remuneratiecomité die ze hebben bijgewoond. De bestuurders ontvangen geen variabele bezoldiging, bijdrage voor pensioenuitkeringen of andere voordelen in natura.

#### Gerapporteerd boekjaar 2020

**TABEL A – BEZOLDIGING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VOOR HET GERAPPORTEERDE BOEKJAAR 2020**

2020 BEZOLDIGING <i>(in €)</i>	VASTE BEZOLDIGING			VARIABLE BEZOLDIGING		UITZON- DERLIJKE ONDERDE- LEN	PENSIOEN	TOTALE BEZOLDI- GING	VERHOUDING VASTE EN VARIABLE BEZOLDIGING	
	BASIS- VERGOE- DING	VERGOE- DING VOOR DEEL- NAME RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS	ANDERE VOORDE- LEN	JAAR- LIJKSE VARI- ABELE	MEER- JAAR- LIJKSE VARI- ABELE				VAST	VARI- ABEL
<b>Niet-uitvoerende bestuurders</b>										
VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen <i>Voorzitter Raad van Bestuur en Remu- neratiecomité</i>	75.000	28.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	103.000	100%	0%
Ann Gaeremyck <sup>1</sup> <i>Onafhankelijk bestuurder en voorzitter Auditcomité</i>	n.v.t.	14.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	14.000	100%	0%
GAEVAN BV <sup>1</sup> vertegenwoordigd door Ann Gaeremyck <i>Onafhankelijk bestuurder en voorzitter Auditcomité</i>	75.000	18.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	93.000	100%	0%
Katherina Reiche <i>Onafhankelijk bestuurder</i>	75.000	24.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	99.000	100%	0%
Vera Gäde-Butzlaff <i>Onafhankelijk bestuurder</i>	75.000	28.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	103.000	100%	0%
<b>Uitvoerende bestuurders</b>										
Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoor- digd door Jan Van Geet <i>Uitvoerend bestuurder</i> <sup>2</sup>	75.000	16.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	91.000	100%	0%
<b>Totaal</b>	<b>375.000</b>	<b>128.000</b>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	<b>503.000</b>	100%	0%

1 Het mandaat van de onafhankelijk bestuurder Ann Gaeremyck is geëindigd op de gewone algemene vergadering van 8 mei 2020. Op die vergadering werd GAEVAN BV, vertegenwoordigd door Ann Gaeremyck, in haar plaats als onafhankelijk bestuurder benoemd.

2 De bezoldiging die Jan Van Geet s.r.o. ontvangt in zijn hoedanigheid van CEO wordt weergegeven in de tabellen B en C hierna.

## Totale bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam

### Algemeen

Het Uitvoerend Managementteam bestaat uit Jan Van Geet (Chief Executive Officer), Dirk Stoop (Chief Financial Officer), Tomas Van Geet (Chief Commercial Officer), Miquel-David Martinez (Chief Technical Officer), Matthias Sander (Chief Operating Officer - Oost-Europa), Jonathan Watkins (Chief Operating Officer - West-Europa) en Martijn Vlutters (Vice-voorzitter - Business Development & Investor Relations)<sup>1</sup>.

De bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam bestaat uit:

- *Een vaste bezoldiging*: het basisloon wordt bepaald in functie van de individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden van elk lid van het Uitvoerend Managementteam. De CEO ontvangt een basisloon in zijn hoedanigheid van CEO, alsook in zijn hoedanigheid van uitvoerend bestuurder.
- *Een variabele bezoldiging op korte termijn*: gekoppeld aan de prestatiecriteria zoals hieronder beschreven.
- *Een variabele bezoldiging op lange termijn*: via de deelname aan het lange-termijn incentive plan (het "LTIP"). De CEO neemt niet deel aan het LTIP.

- *Een bijdrage voor pensioenvoordelen*: hoewel de leden van het Uitvoerend Managementteam in principe verantwoordelijk zijn voor hun eigen pensioenregelingen, genieten sommige leden (afhankelijk van statuut en functie) een pensioenbijdrage. De CEO ontvangt geen pensioenbijdrage.
- *Overige voordelen in natura* (zoals, onder andere, autovergoeding en aanverwante uitgaven).

### Prestatiecriteria variabele bezoldiging op korte termijn

Voor het boekjaar 2020 werden de prestaties van het Uitvoerend Managementteam beoordeeld op basis van de volgende prestatiecriteria:

BOEKJAAR 2020 PRESTATIECRITERIA	RELATIEVE WEGING	VERWEZENLIJING
Nettoresultaat en bezettingsgraad	50%	Nettoresultaat van € 370,9 miljoen (WPA van € 18,58), dat is een stijging met 68%, boven de verwachtingen.  Bezettingsgraad van 98,5%, boven de verwachtingen.
Groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis	20%	Nettogroei van toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van € 30,2 miljoen, in overeenstemming met de verwachtingen.
Het genereren van cash en het recycleren van het eigen vermogen door de afstoting aan de joint ventures	15%	4 closings (inclusief de initiële closing van VGP Park München) met de joint ventures die een totale netto-opbrengst in contanten van € 405 miljoen hebben opgeleverd, wat boven de verwachtingen is.
Duurzame ontwikkeling en ontwikkelingsdoelstellingen voor de organisatie	15%	Uitrol van het programma voor fotovoltaïsche panelen met een geïnstalleerd vermogen van 10,2 MWp in 2020, waardoor het totaal geïnstalleerd vermogen op 26,7 MWp komt, en toezeggingen of in aanbouw per 31 december 2020 van nog eens 15,7 MWp, boven verwachting.  Verdere versterking van het VGP-team, boven verwachting.

1 De hier vermelde natuurlijke personen zijn de respectieve vaste vertegenwoordigers van (i) Jan Van Geet s.r.o., (ii) Dirk Stoop BV, (iii) Tomas Van Geet s.r.o., (iv) Matthias Sander s.r.o., (v) Havbo Consulting Ltd. en (vi) MB Vlutters BV. De heer Jan Prochazka (COO-Tsjechische Republiek) heeft zijn mandaat beëindigd per eind 2020.

## Gerapporteerd boekjaar 2020

Rekening houdend met de verwezenlijking van de bovenvermelde prestatiecriteria met betrekking tot de variabele bezoldiging op korte termijn, alsook met de andere aspecten van het totale bezoldigingspakket, heeft de Raad van Bestuur het Uitvoerend Managementteam de volgende totale bezoldiging toegekend voor het boekjaar 2020:

**TABEL B – BEZOLDIGING VAN HET UITVOEREND MANAGEMENTTEAM VOOR HET GERAPPORTEERDE BOEKJAAR 2020**

2020 BEZOLDIGING (in €)	VASTE BEZOLDIGING			VARIABELE BEZOLDIGING		UITZON- DERLIJ- KE ONDER- DELEN	PEN- SIOEN	TOTALE BEZOLDI- GING	VERHOUDING VASTE EN VARIABELE BEZOLDIGING	
	BASIS-VER- GOEDING	VER- GOE- DINGEN	ANDERE ONDER- DELEN	JAARLIJKSE VARIABELE	MEER- JAARLIJKSE VARIABELE				VAST	VAR- IABEL
<b>Uitvoerend Managementteam</b>										
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, CEO <sup>1</sup>	600.000 <sup>2</sup>	n.v.t.	34.936	600.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1.234.936	51%	49%
Overige leden van het Uitvoerend Managementteam	1.252.547	n.v.t.	81.398	1.595.397	1.471.893 <sup>3</sup>	n.v.t.	66.059	4.467.293	31%	69%
<b>Totaal</b>	<b>1.852.547</b>	n.v.t.	<b>116.334</b>	<b>2.195.397</b>	<b>1.471.893</b>	n.v.t.	<b>66.059</b>	<b>5.702.229</b>	<b>36%</b>	<b>64%</b>

### Besluit

Het totale bedrag van de bezoldiging zoals hierboven uiteengezet, is in overeenstemming met de bestaande bezoldigingspraktijken van VGP. Meer in het bijzonder laat het bezoldigingspakket de Groep toe om, rekening houdend met de kenmerken en uitdagingen van de Groep, geselecteerde profielen aan te trekken, te behouden en te motiveren, en tegelijk de coherentie te behouden tussen de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur, het Uitvoerend Managementteam en van alle personeelsleden, de risico's correct en doeltreffend te beheren en de kosten van de verschillende bezoldigingen onder controle te houden.

Het totale bedrag van de bezoldiging, en meer in het bijzonder het variabele gedeelte van het totale bezoldigingspakket, draagt bij tot de prestaties op lange termijn van de Groep door prestatiecriteria vast te stellen die gericht zijn op de lange termijn doelstellingen van de Groep.

### Op aandelen gebaseerde bezoldiging

Voor het boekjaar 2020 werden geen op aandelen gebaseerde bezoldigingen toegekend.

### Ontslagvergoedingen

Voor het boekjaar 2020 werden geen ontslagvergoedingen uitbetaald in verband met de beëindiging van management- of arbeidsovereenkomsten van leden van het Uitvoerend Managementteam.

- De bezoldiging die Jan Van Geet s.r.o. ontvangt in zijn hoedanigheid van uitvoerend bestuurder is weergegeven in tabel A hierboven.
- Tijdens een vergadering op 27 februari 2020 heeft de Raad van Bestuur beslist om het basisloon van de CEO op een meer marktconform niveau te brengen. Het herziene basisloon vanaf het boekjaar 2020 werd daarom verhoogd tot € 600.000 per jaar.
- Dit bedrag heeft betrekking op de variabele LTIP-vergoeding die in de loop van het boekjaar 2020 onvoorwaardelijk is geworden en die betrekking had op overgangsregelingen voor bepaalde leden van het Uitvoerend Managementteam die deelnamen aan het vorige VGP MISV-incentiveplan dat per 31 december 2019 werd stopgezet. Voor meer gedetailleerde informatie over het LTIP en het VGP MISV incentive plan wordt verwezen naar het Remuneratieverslag pagina 68 van het Jaarverslag 2019.

## Terugvordering

Er zijn geen mechanismen voor uitstel van betaling en geen terugvorderingsbepalingen met betrekking tot de variabele bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam.

## Afwijkingen van het bezoldigingsbeleid

Voor de bezoldiging over het boekjaar 2020 heeft VGP niet afgeweken

van zijn bestaande bezoldigingspraktijken.

## Vergelijkende informatie over de wijziging van de bezoldiging en de prestaties van de vennootschap

Met het oog op een grotere transparantie van de voorbije, huidige en toekomstige bezoldigingsprogramma's

en in overeenstemming met de belangen van de beleggers en het wetgevend kader, toont de volgende tabel de jaarlijkse evolutie, over een periode van 5 jaar, van (i) de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het Uitvoerend Managementteam, (ii) de prestaties van de Groep op geconsolideerde basis en (iii) de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van VGP NV.

**TABEL C – VERGELIJKENDE INFORMATIE OVER DE WIJZIGING VAN DE BEZOLDIGING EN DE PRESTATIES VAN DE VENNOOTSCHAP**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders</b>						
Totale jaarlijkse bezoldiging	80.500	85.500	82.500	182.000 <sup>1</sup>	396.500 <sup>2</sup>	412.000
Vershil van jaar tot jaar (%)		6%	-4%	121%	118%	4%
Aantal niet-uitvoerende bestuurders hier onderzocht	4	4	4	4	4	4
<b>Vergoeding CEO en uitvoerend bestuurder</b>						
Totale jaarlijkse bezoldiging als uitvoerend bestuurder	15.000	16.000	15.000	16.000	93.000	91.000
Vershil van jaar tot jaar (%)		7%	-6%	7%	481%	-2%
Totale jaarlijkse bezoldiging als CEO	588.884	335.160	336.562 <sup>3</sup>	336.380	837.212	1.234.936
Vershil van jaar tot jaar (%)		-43%	0%	0%	149%	48%
<b>Bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam</b>						
Totale jaarlijkse bezoldiging	1.019.378	1.373.283	1.218.679	1.621.658	5.739.044 <sup>4</sup>	4.467.293
Vershil van jaar tot jaar (%)		35%	-11%	33%	254%	-22%
Aantal niet-uitvoerende bestuurders hier onderzocht	4	4	4	6	7	7
<b>Prestatie van de vennootschap</b>						
Nettowinst toe te rekenen aan aandeelhouders ('000 €)	86.561	91.286	95.995	121.106	205.613	370.939
Vershil van jaar tot jaar (%)		5%	5%	26%	70%	80%
<b>Gemiddelde bezoldiging per werknemer</b>						
Gemiddeld loon per werknemer <sup>5</sup>	n.v.t.	n.v.t.	59.160	72.715	76.065	74.512
Vershil van jaar tot jaar (%)				23%	5%	-2%

Zoals vereist door de Belgische Vennootschapswetgeving, rapporteert VGP de loonratio van de CEO-bezoldiging tegenover de laagste VTE-werknemersbezoldiging in zijn juridische entiteit VGP NV. De loonratio voor 2020 bedraagt 18,2.

- 1 De gewone algemene vergadering van 11 mei 2018 heeft de betaling goedgekeurd van een buitengewone vergoeding van € 33.000 aan alle onafhankelijke bestuurders in verhouding tot hun bijdrage aan de verdere groei van de Groep.
- 2 De verhoging in boekjaar 2019 is het gevolg van (i) de verhoging van het basisloon van € 10.000 naar € 40.000 en (ii) een eenmalige buitengewone vergoeding, toegekend aan alle leden van de Raad van Bestuur voor de bijdrage van de bestuurders aan de verdere groei van de Groep, en om ervoor te zorgen dat hun totale bezoldiging voor boekjaar 2019 werd afgestemd op een meer marktconforme bezoldiging. Deze verhoging en de bijkomende bezoldiging werden goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 10 mei 2019.
- 3 Dit overzicht van de jaarlijkse evolutie van de bezoldiging voor het boekjaar 2017 van de CEO houdt geen rekening met de uitzonderlijke beëindigingsvergoedingen ontvangen door Little Rock SA, een vennootschap gecontroleerd door Jan Van Geet, met het oog op de beëindiging van de overeenkomst gesloten in de loop van april 2015 voor het verlenen van diensten met betrekking tot het dagelijks, financieel en commercieel beheer van de Groep. Voor meer gedetailleerde informatie, zie Remuneratieverslag opgenomen in het Jaarverslag van 2017 - pagina 47.
- 4 De verhoging was voornamelijk het gevolg van de vervroegde beëindiging van het VGP MISV beloningsplan, waardoor de langetermijn-beloning onder dit plan vervroegd onvoorwaardelijk werd. De vervroegde beëindiging van het VGP MISV-plan had ook enkele overloopeffecten op 2020, aangezien voor bepaalde managers nieuwe toekenningen werden gedaan onder het nieuwe LTIP voor een overeenkomstig aantal Eenheden en met een lock-up periode die de resterende initiële lock-up periode weerspiegelt zoals van toepassing onder het initiële VGP MISV-plan. Dit resulteerde in een verdere onvoorwaardelijke toezegging aan het einde van 2020. Voor meer gedetailleerde informatie, zie tabel B.
- 5 De gemiddelde bezoldiging van de werknemers wordt berekend op basis van de „totale jaarlijkse brutolonen“ exclusief bedrijfswagens, gedeeld door het aantal werknemers van VGP NV op jaarbasis voor de voortgezette activiteiten. Deze cijfers houden geen rekening met de bezoldiging van de werknemers van de andere vennootschappen van de Groep.



## Gedragsbeleid

### Gedragscode

In de loop van 2019 werd een formele Gedragscode ingevoerd. Deze Gedragscode beschrijft de belangrijkste gedragsprincipes voor de zakelijke omgeving, waarin de Groep actief is. Tegelijkertijd is een opleidingsprogramma uitgerold in de landen waar de Groep actief is, om de compliance-cultuur in de hele Groep te behouden.

De Gedragscode bevat de gedeelde waarden van integriteit, naleving van de lokale en internationale wetgeving, respect voor werknemers en klanten, de bereidheid om maatschappelijke verantwoordelijkheid op te nemen, milieubewustzijn te verhogen en een ondubbelzinnig standpunt tegen omkoperij en corruptie in te nemen. De Gedragscode beschrijft in duidelijke bewoordingen de principes waaraan de VGP Groep zich dient te houden en geeft een aantal voorbeelden van mogelijke overtredingen en goede praktijken.

De Gedragscode wordt aan alle personeelsleden van VGP ter beschikking gesteld. VGP maakt gebruik van persoonlijke training om medewerkers vertrouwd te maken met de inhoud en de toepassing ervan in dagelijkse scenario's. Deze training is verplicht voor alle medewerkers met leidinggevende verantwoordelijkheden en wordt stapsgewijs uitgevoerd in de landen waar VGP actief is.

Er zijn een aantal kanalen voor het melden van mogelijke schendingen van de Gedragscode, waaronder een compliance hotline, die anonieme meldingen mogelijk maakt.

### Transparantie van transacties met VGP-aandelen

De Raad van Bestuur heeft op 17 januari 2007 een Verhandelingsreglement aangenomen die door de Raad van Bestuur van de Vennootschap op 8 december 2016 werd geactualiseerd om het onwettig gebruik van voorkennis door personeelsleden van VGP en verbonden personen te voorkomen, en verder werd geactualiseerd op 8 mei 2020 om wijzigingen door te voeren naar aanleiding van de invoering van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Het doel van dit Verhandelingsreglement is ervoor te zorgen dat deze personen geen misbruik maken van, noch zichzelf verdacht maken van misbruik, en de vertrouwelijkheid bewaren van informatie die als Voorkennis kan worden beschouwd, in het



bijzonder in periodes die voorafgaan aan een aankondiging van financiële resultaten of van koersgevoelige gebeurtenissen of beslissingen.

Er wordt tevens verwezen naar *Bijlage 4 Regels ter voorkoming van marktmisbruik (Verhandelingsreglement / „Dealing Code“)* van het Corporate Governance Charter van VGP op <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/>.

### Verplichting tot melding van effectieve transacties

De personeelsleden van de VGP moeten de Compliance Officer onmiddellijk op de hoogte brengen binnen de drie (3) werkdagen nadat zij of een met hen verbonden persoon hebben gehandeld in financiële instrumenten van de Vennootschap, met vermelding van de datum van de transactie, de aard van de transactie (aankoop, verkoop, enz.), het bedrag van het financiële instrument en de totale prijs van de transactie.

Tegelijkertijd moet een leidinggevend personeelslid of een daarmee verbonden persoon de FSMA in kennis stellen door middel van een formulier dat beschikbaar is op de website van de FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be))

en dat ook kan worden aangevraagd bij de Compliance Officer.

### Gesloten verhandelingsperiodes

Tijdens zogenaamde „gesloten“ periodes (d.i. 30 kalenderdagen vóór de aankondiging van een tussentijds financieel verslag of een eindejaarsverslag dat de Vennootschap verplicht openbaar moet maken) mogen bestuurders, leden van het Uitvoerende Managementteam en werknemers niet handelen in financiële instrumenten van VGP.

### Transacties met voorkennis tijdens 2020

In de loop van 2020 hebben zich geen transacties met voorkennis voorgedaan.

### Transparantiemeldingen 2020

Als gevolg van de kapitaalverhoging van april 2020, de daaropvolgende invoering van het dubbel stemrecht en de omzetting van VGP Misv Comm. VA in een 100% dochtervennootschap, werden in de loop van 2020 een aantal transparantieverklaringen ontvangen en gepubliceerd door de Vennootschap. Voor meer details verwijzen wij naar de website



van de Vennootschap: <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/aandeelhouderschap/>.

Voor verdere details over de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook de beschrijving van de machtiging met betrekking tot het toegestaan kapitaal, gedelegeerd aan de Raad van Bestuur, verwijzen wij naar het hoofdstuk *Informatie over het Aandeel*.

## Belangenconflict

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

In 2020 vonden de volgende belangenconflicten plaats:

### *Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 21 april 2020*

Op de agenda staat (1) de principiële goedkeuring van een kapitaalverhoging van de Vennootschap voor een maximumbedrag van € 12.015.975,78 (exclusief uitgiftepremie) door uitgifte van maximaal 2.409.638 nieuwe aandelen van de Vennootschap, die onderhands zullen worden geplaatst bij via een versnelde boekbuilding-procedure geselecteerde beleggers (de „Transactie“); (2) goedkeuring en bekrachtiging van alle

overeenkomsten en documenten met betrekking tot de Transactie (de „Transactiedocumenten“), met inbegrip van de Opdrachtbrief, het Protocol tot Uitgifte en Toewijzing, de Onderschrijvingsovereenkomst en alle documenten waarnaar daarin wordt verwezen, de Vertegenwoordigings- en Vrijwaringsbrief, de Verklaringen van voorafgaande toezegging en de Persberichten; (3) aanvraag tot notering en toelating tot de handel op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en de Praagse Effectenbeurs; en (4) delegatie van bevoegdheden met betrekking tot de Transactie.

Beschrijving en verantwoording van de Transactie in overeenstemming met artikel 7:96 van het WVV.

De voorzitter van de Raad van Bestuur, VM Invest NV, vast vertegenwoordigd door de heer Bart Van Malderen, en de gedelegeerd bestuurder van de Vennootschap, Jan Van Geet s.r.o., vast vertegenwoordigd door de heer Jan Van Geet, hebben voorafgaandelijk aan deze vergadering aan de andere bestuurders meegedeeld dat zij een belangenconflict hebben met betrekking tot de voorgenomen Transactie in de zin van (i) artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (het „WVV“), gelet op hun tegenstrijdig financieel belang met betrekking tot de Voorkeurrechten en de bepaling van de uitgifteprijs en (ii) artikel 7:200, 2° WVV, gelet op het feit dat zij *de facto* (personen verbonden met) de begunstigen van de opheffing van de voorkeurrechten vertegenwoordigen.

Bijgevolg, krachtens de artikelen 7:96, §1, vierde lid en 7:200, 2° WVV, worden de voormelde bestuurders en hun vaste vertegenwoordigers uitgesloten van elke beraadslaging en stemming door de Raad van Bestuur over of rechtstreeks verband houdend met de Transactie, met inbegrip van de huidige vergadering en de vergadering van de Raad van Bestuur die zal worden gehouden voor een notaris en die zal beslissen over de eigenlijke beslissing om het kapitaal te verhogen en de Nieuwe Aandelen uit te geven.

De niet-geconflicteerde bestuurders verwijzen naar de beschrijving van de Transactie (met inbegrip van in het bijzonder de Pre-Allocatie en de daaruit voortvloeiende annulering van de voorkeurrechten) en de financiële gevolgen daarvan zoals hierboven uiteengezet, alsmede in het ontwerp van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur dat is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:198 juncto artikelen 7:179, 7:191 en 7:193 van het WVV (het „Verslag van de Raad van Bestuur“). De niet-conflicterende bestuurders zijn van mening dat de Transactie in het belang is van de Vennootschap, aangezien zij de nood aan bijkomende financiering van de Vennootschap verzoent met de belangen van haar bestaande aandeelhouders. Een meer gedetailleerde verantwoording van de Transactie (met inbegrip van in het bijzonder de Pre-Allocatie en de daaruit voortvloeiende opheffing van de voorkeurrechten) wordt



uiteengezet in het Verslag van de Raad van Bestuur.

Geen van de andere bestuurders heeft verklaard een belang te hebben bij de Transactie dat de toepassing zou vereisen van de procedure voorzien in de bepalingen van artikel 7:96 en/of 7:200, 2° van het WVV.

Na bespreking van de agendapunten, heeft de Raad van Bestuur met eenparigheid van stemmen

- BESLOTEN de Transactie goed te keuren.
- BESLOTEN het aangaan van de Transactiedocumenten goed te keuren en, voor zover nodig, te bekrachtigen.
- BESLOTEN om de notering en toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen aan te vragen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en de Praagse Effectenbeurs.
- BESLOTEN om mevrouw Ann Gaeremynck en de heer Dirk Stoop, individueel handelend en met volmacht tot indeplaatsstelling, te machtigen om, in naam van de Vennootschap, alle handelingen te stellen die zij noodzakelijk, nuttig of wenselijk achten voor de Vennootschap met het oog op de uitvoering van de bovenvermelde beslissingen, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het afronden van de onderhandelingen betreffende de Transactiedocumenten en het afronden, uitvoeren en paraferen van de Transactiedocumenten; het onderhandelen, afronden en verlijden van alle notariële akten met betrekking tot

de Transactie en het ondertekenen en paraferen van alle daarmee verband houdende documenten, met inbegrip van het vertegenwoordigen van de Vennootschap en de Raad van Bestuur voor een notaris, het nemen van alle nodige handelingen met het oog op de dematerialisatie en de notering van de Nieuwe Aandelen en het afronden, uitvoeren en indienen van alle nodige formulieren, verzoeken of aanvragen bij respectievelijk Euroclear, Euronext Brussels en de Effectenbeurs van Praag met dat doel; en in het algemeen, het doen van alles wat nodig of nuttig is om de Transactie uit te voeren en te realiseren, met inbegrip van het onderhandelen, wijzigen en uitvoeren van alle andere documenten die verband houden met de Transactie.

*Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 12 juni 2020*

De agenda vermeldt (1) de beraadslaging en goedkeuring van de toekenning van een lening door de Vennootschap aan VGP MISV Comm. VA („MISV“) voor een bedrag van € 10.715.500,00; en (2) volmacht. Beschrijving en verantwoording van de transactie overeenkomstig artikel 7:96 van het WVV.

De voorzitter van de Raad van Bestuur, VM Invest NV, vast vertegenwoordigd door de heer Bart Van Malderen, en de gedelegeerd bestuurder van de Vennootschap, Jan Van Geet s.r.o., vast vertegenwoordigd door de

heer Jan Van Geet, hebben voorafgaandelijk aan deze vergadering aan de andere bestuurders meegedeeld dat zij een belangenconflict hebben met betrekking tot de voorgenomen transactie in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (het 'WVV'), gelet op hun tegenstrijdig financieel belang bij de vervroegde terugbetaling van de obligaties door MISV die is mogelijk gemaakt door de voorgenomen transactie.

Bijgevolg worden de voornoemde bestuurders, overeenkomstig artikel 7:96, §1, vierde lid van het WVV, uitgesloten van elke beraadslaging en stemming door de Raad van Bestuur over of rechtstreeks verband houdend met de transactie, met inbegrip van de huidige vergadering.

De voorgestelde transactie bestaat uit de toekenning van een lening door de Vennootschap aan MISV in het kader van de vervroegde terugbetaling van de door MISV uitgegeven obligaties. Deze vervroegde terugbetaling maakt deel uit van de uitfasing van het incentiveplan VGP MISV, waardoor MISV zijn functie als vehikel voor dit plan heeft verloren. De Raad van Bestuur is voornemens MISV te herbestemmen tot een operationele groepsmaatschappij. Om deze herbestemming mogelijk te maken, dienen de obligaties uitgegeven in het kader van het incentive plan VGP MISV terugbetaald te worden.

De niet-conflicterende bestuurders zijn van oordeel dat de herfinanciering van de obligatieleningen in het belang is van de Vennootschap



omdat ze de aan de obligatiehouders verschuldigde interesten wegneemt. De herfinanciering is inderdaad minder duur dan de verschuldigde interesten onder de obligatieleningen: de verschuldigde interesten op de obligatieleningen bedragen € 2.586.297,38 of 24,1% over het boekjaar 2020 (€ 1.941.929,77 of 19,4% over het boekjaar 2019).

Geen van de andere bestuurders heeft verklaard een belang te hebben dat de toepassing van de procedure van artikel 7:96 van het WVV zou vereisen. Voor zover artikel 7:97 WVV van toepassing zou zijn, valt de voorgestelde transactie onder de vrijstelling voorzien door artikel 7:97, §1, derde lid, 2° WVV zodat toepassing van de procedure voorzien door dit artikel niet vereist is.

Na bespreking van de agendapunten, heeft de Raad van Bestuur met eenparigheid van stemmen

- BESLOTEN de toekenning van de Lening aan de MISV goed te keuren, overeenkomstig de voorwaarden van de Leningovereenkomst.
- BESLOTEN om bijzondere volmacht te verlenen aan de heer Dirk Stoop, individueel handelend en met volmacht tot indeplaatsstelling, om in naam van de Vennootschap alle handelingen te stellen die hij noodzakelijk, nuttig of wenselijk acht voor de Vennootschap met het oog op de uitvoering van de bovenvermelde besluiten, met inbegrip van, maar

niet beperkt tot, het afronden en uitvoeren van de Leningovereenkomst en alle andere documenten, instrumenten, overeenkomsten, verzoeken, formulieren, onderzoeken, verklaringen, bevestigingen, kennisgevingsbrieven, certificaten of volmachten die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn in het kader van de bovenvermelde besluiten en/of documenten.

De volledige notulen van deze vergaderingen van de Raad van Bestuur zullen worden opgenomen in het verslag van de Raad van Bestuur dat bij de jaarrekening van 31 december 2020 wordt gevoegd.

## Risicobeheer en interne controles

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

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

- het verwezenlijken van doelstellingen in verband met de

doeltreffendheid en de doelmatigheid van bedrijfsactiviteiten;

- de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving; en
- de naleving van alle toepasselijke wet- en regelgeving.

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

## Controleomgeving

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

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

Gelet op de beperkte omvang van de vennootschap en de vereiste flexibiliteit, worden deze beleidslijnen en

procedures niet altijd formeel gedocumenteerd.

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

## Risicobeheersysteem

### Risicobeheer, procedure en methodologie

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

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

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

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

### Belangrijkste risicofactoren

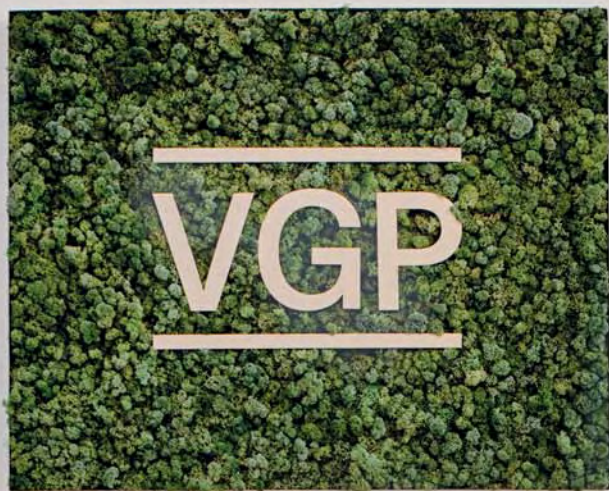
VGP heeft al zijn belangrijkste bedrijfsrisico's geïdentificeerd en geanalyseerd zoals vermeld in het deel 'Risicofactoren' van dit jaarverslag. Deze bedrijfsrisico's worden meegegeed aan de hele organisatie van VGP.

## Commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV met kantoor gelegen te Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, België, vertegenwoordigd door Mw. Kathleen De Brabander, werd benoemd als Commissaris.

De gewone algemene vergadering van 8 mei 2020 (i) keurde de verlenging van het mandaat van de Commissaris goed voor een termijn van drie jaar, die zal eindigen onmiddellijk na de gewone algemene vergadering die in 2023 zal worden gehouden en waarop zal worden besloten de op 31 december 2022 afgesloten jaarrekening goed te keuren; en (ii) legde de jaarlijkse vergoeding van de commissaris vast op € 159.700 voor de controle van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekeningen. Dit bedrag is exclusief kosten en BTW, en onderworpen aan een jaarlijkse indexering vanaf 2021 en aan een jaarlijkse herziening die de wijzigingen in de reikwijdte van de controle weerspiegelt die nodig zouden zijn om te verzekeren dat deze reikwijdte in lijn blijft met de evolutie van de VGP-groep.





# COVID-19

Met de uitbraak van de COVID-19-pandemie heeft VGP zich vooral gericht op de veiligheid en het welzijn van zijn medewerkers, klanten en alle andere belanghebbenden. In lijn met het advies van de overheid en al vanaf maart 2020, hebben de administratieve medewerkers van VGP overwegend van thuis uit gewerkt. In deze uitzonderlijke omstandigheden hebben de toewijding van onze teams en de digitalisering van onze activiteiten het mogelijk gemaakt om ten dienste te blijven van onze klanten.

Voor de VGP-teamleden die betrokken waren bij ontwikkelingsactiviteiten ter plaatse of bij interacties met klanten, hebben we ervoor gezorgd dat deze activiteiten konden worden uitgevoerd in een voor iedereen veilige omgeving ter plaatse en met respect voor de maatregelen die door de respectieve lokale overheden werden opgelegd.

Ondanks de economische onzekerheid bleef VGP ook in 2020 goed presteren. Geen enkele werknemer van VGP werd tijdelijk werkloos en de Groep heeft geen overheidssteun ontvangen. De verschillende lockdownmaatregelen die de regeringen in heel Europa hebben genomen om de verspreiding van het virus tegen te gaan, hebben geleid tot een wijdverspreide verstoring in veel sectoren van de economie. In sommige gevallen heeft dit een invloed gehad op de activiteiten en kasstromen van VGP's klanten, wat in sommige beperkte gevallen een invloed heeft gehad op het niveau van de huur die wij van deze klanten konden innen. VGP heeft constructief samengewerkt om klanten in echte geldproblemen te ondersteunen.

VGP registreerde geen impact op de timing van zijn ontwikkelingen in 2020, ondanks enkele kleine vertragingen van materialen die werden aangekocht over grenzen die tijdelijk gesloten waren.

De verzoeken om huurvermindering van huurders waren vooral gericht op uitstel van huurbetaling op korte termijn (terug te betalen binnen een geplande periode). Deze verzoeken kwamen vooral voor tijdens de eerste golf van maatregelen in de eerste helft van 2020, maar hebben zich in de tweede helft van het jaar niet herhaald. VGP beheert deze verzoeken actief en overweegt verschillende opties om de huurders waar nodig te ondersteunen. De inning van de huurgelden blijft goed verlopen: sinds het begin van de COVID-19-pandemie bedraagt de inning 99,7% van de totale gefactureerde huur. Onze ontwikkelingsactiviteiten lagen aan het eind van het jaar allemaal op schema.

# Risicofactoren

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

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

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

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

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

Hieruit volgt dat de solvabiliteit van de Groep afhankelijk is van zijn vermogen om een gezonde financiële structuur op lange termijn te creëren (i) met een voldoende grote

terugkerende inkomstenstroom uit huurovereenkomsten voor de ontwikkelde logistieke eigendom (zowel op het niveau van de Groep als op het niveau van de Joint Ventures) ten opzichte van de schulden voortvloeiend uit de financiering van de verwerving en ontwikkeling van die logistieke panden en (ii) het vermogen van de Groep om zijn ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier om inkomsten genererende eigendommen te produceren die, eenmaal ze een rijpe fase bereiken, kunnen worden verkocht aan, of worden beheerd door de Joint Ventures of eventueel aan een derde kunnen worden verkocht.

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

De huidige inkomstenstroom van de Groep uit de Joint Ventures evenals vergoedings-inkomsten van de Joint Ventures nemen snel toe, maar zijn nog steeds relatief beperkt in vergelijking met de aanzienlijke schulden (zowel op het niveau van de Groep als op het niveau van de Eerste en Tweede Joint Venture), aangezien de Eerste en Tweede Joint Venture zich nog in hun initiële investeringsfase van 5 jaar bevinden, de Derde Joint Venture zich midden in de ontwikkelingsfase van VGP Park

München bevindt en de LPM Joint Venture zich in de initiële fase van haar ontwikkelingsplanning bevindt.

We verwijzen tevens naar de volgende risicofactoren die hiermee verband houden en waarin bepaalde aspecten meer in detail worden beschreven: risicofactor 2.2 „De ontwikkelingsprojecten van de Groep vereisen grote initiële investeringen die slechts na verloop van tijd inkomsten beginnen te genereren“, risicofactor 3.1 „De bedrijfsactiviteiten en de operationele en financiële toestand van de Groep worden aanzienlijk beïnvloed door de Joint Ventures“; risicofactor 4.1 „De schuld niveaus van de Groep zijn tijdens de voorbije jaren aanzienlijk toegenomen en de Groep wordt blootgesteld aan het (her)financieringsrisico“ en risicofactor 4.3 „De Groep wordt blootgesteld aan het financieringsrisico van zijn Joint Ventures“.

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

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

Op 31 december 2020 stelde de groep meer dan 260 werknemers te





werk. Het doel van de Groep is om een voldoende groot team te hebben om de huidige groei van de Groep te ondersteunen.

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

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

De strategie van de Groep is gericht op de ontwikkeling van inkomsten genererende activa en op de mogelijke verkoop van dergelijke eigendommen eenmaal deze activa een mature stadium hebben bereikt.

Ontwikkelingsprojecten zijn vaak onderhevig aan verschillende risico's, die elk kunnen leiden tot een late oplevering van een project en bijgevolg tot een verlenging van de ontwikkelingsperiode in de aanloop naar de geplande verkoop aan of voltooiing door de Joint Ventures, tot een budgetoverschrijding, tot een verlies

of een daling van de verwachte inkomsten uit een project of zelfs, in sommige gevallen, tot de daadwerkelijke beëindiging ervan.

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

procedure zou de ontwikkeling en de uiteindelijke verkoop van een project aan de Joint Ventures nog meer kunnen vertragen en zou een negatieve invloed kunnen hebben op de financiële toestand van de Groep.

Tijdens de afgelopen 12 tot 16 maanden heeft de Groep opgemerkt dat de termijn die nodig is om de bestemmingsvergunningen te ontvangen, aanzienlijk langer is. Dit is te wijten aan de grote bouwactiviteit in alle activaklassen en aan het feit dat de lokale autoriteiten niet in staat zijn om alle vergunningsaanvragen tijdig te verwerken. Momenteel kan het tussen 24 tot 36 maanden duren om de nodige vergunningen te ontvangen.

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

Bovendien, wanneer investeringen in projectontwikkeling in overweging worden genomen, maakt de Groep bepaalde schattingen over de economische, markt- en andere omstandigheden, met inbegrip van schattingen met betrekking tot de waarde of potentiële waarde van een onroerend



goed en het potentiële rendement op de investering. Deze schattingen kunnen onjuist blijken, waardoor de strategie van de Groep ongepast wordt met de daaruit voortvloeiende negatieve invloed op de bedrijvigheid, bedrijfsresultaten, financiële toestand en vooruitzichten van de Groep.

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

Op het einde van december 2020 heeft de Groep de volle eigendom over een resterende ontwikkelingsgrondbank van 5.464.000 m<sup>2</sup> waardoor de Groep 2.700.000 m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte kan ontwikkelen. Dit omvat de resterende ontwikkelingsgrondbank van 1.142.000 m<sup>2</sup> aangehouden door de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van ca. 674.000 m<sup>2</sup> aan nieuw verhuurbare oppervlakte. Bovendien heeft de Groep nog eens 2.184.000 m<sup>2</sup> contractueel vastgelegde percelen grond, waarvan wordt verwacht dat ze in de loop van de volgende 12-24 maanden zullen worden aangekocht, mits het verkrijgen van de nodige vergunningen. Dit brengt de resterende in volle eigendom en contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank (eigen en Joint Ventures gecombineerd) op 7.648.000 m<sup>2</sup>, wat een

resterend ontwikkelingspotentieel van 3.599.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigt.

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

Gedurende de eerste fase in de ontwikkeling van een nieuw project zullen er geen inkomsten worden gegenereerd totdat het project is voltooid en opgeleverd aan een huurder. Tijdens die fase maakt de Groep reeds belangrijke investeringen in verband met de ontwikkeling van een dergelijk project. De ontwikkelingsfase van een VGP-park duurt over het algemeen tussen 12 en 36 maanden, in functie van de omvang en het ontwikkelingspotentieel van het park. Eenmaal de bouw van een gebouw is aangevat, duurt het ongeveer 6 tot 9 maanden alvorens het is afgevoerd. De omvang van het park heeft ook een impact op de timing van een toekomstige verkoop aan de Eerste en Tweede Joint Venture aangezien een park over het algemeen voor 75% moet zijn ontwikkeld alvorens het aan de Joint Ventures wordt aangeboden. Gelet op de omvang van de door de Derde Joint Venture ondernomen ontwikkelingen en de verwachte ontwikkelingen van de LPM Joint Venture, zal de voltooiing van de gebouwen die door deze Joint Ventures worden gebouwd, 12 tot 24 maanden in beslag nemen.

Op 31 december 2020 was de Groep contractueel verplicht om nieuwe projecten te ontwikkelen die nog geen huurinkomsten genereren, voor een totaalbedrag van € 342,7 miljoen (in vergelijking met € 219,0 miljoen op 31 december 2019). Elke vertraging in de ontwikkeling van dergelijke projecten of in de verhuur

ervan zou een negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

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

De inkomsten van de Groep zijn in grote mate afhankelijk van het volume van ontwikkelingsprojecten. Dit betekent dat de resultaten en kasstromen van de Groep aanzienlijk schommelen in functie van het aantal projecten die kunnen worden ontwikkeld en verkocht aan de Joint Ventures.

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

Een wijziging in de algemene economische omstandigheden in landen waar de Groep aanwezig is zou kunnen leiden tot een afgenomen vraag naar logistieke ruimte, meer leegstand en een hoger risico op wanbetaling door huurders en andere tegenpartijen. Het land waarin de Groep het meest is blootgesteld, is Duitsland waar 54% van de vastgoedportefeuille van de Groep en projecten in aanbouw (van de Groep en van de Joint Ventures aan 100% samen) gelegen zijn op 31 december 2020 (in vergelijking met 51% op 31 december 2019).

## **2.4 De reële marktwaarde van de vastgoedportefeuille wordt mogelijk niet gerealiseerd en is onderhevig aan concurrentie**

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

De eigen vastgoedportefeuille, met uitzondering van ontwikkelingsgrond maar met inbegrip van de namens de Joint Ventures ontwikkelde activa, werd op 31 december 2020 door een waarderingsexpert gewaardeerd op basis van een

gewogen gemiddeld rendement van 5,51% (in vergelijking met 5,76% op 31 december 2019), toegepast op de huurovereenkomsten, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van niet-verhuurde ruimte. Een schommeling van 0,10% van dit markttaarif zou leiden tot een schommeling van de totale waarde van de portefeuille van € 16,7 miljoen.

De markten waarin de Groep actief is, worden tevens blootgesteld aan lokale en internationale concurrentie. Concurrentie tussen vastgoedontwikkelaars en exploitanten kan onder andere leiden tot toegenomen kosten voor de verwerving van ontwikkelingsgronden, hogere grondstofprijzen, een tekort aan geschoolde aannemers, een overaanbod van vastgoed en/of de verzaadiging van bepaalde marktsegmenten, verlaagde huurprijzen, een daling van de vastgoedprijzen en een vertraging van de snelheid waarmee nieuwe vastgoedontwikkelingen worden goedgekeurd. Al deze elementen zouden een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep.

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

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

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

Er is een grote vraag naar ervaren technisch, marketing en ondersteunend personeel in de sector van de vastgoedontwikkeling en de concurrentie om hun talent is intens. Om het personeel te behouden, werd een langetermijnbeloningsplan opgesteld. Voor meer details hierover verwijzen we naar het *Remuneratieverslag*.

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

financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

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

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

Om de Groep toe te laten te blijven investeren in zijn ontwikkelingspijplijn terwijl ze op een gepaste manier gefinancierd wordt, is de Groep drie 50:50 joint ventures met Allianz aangegaan (de Allianz Joint Ventures) en één joint venture met een lokale Nederlandse partner Roozen (de LPM Joint Venture). De eerste 2 joint ventures met Allianz (Eerste Joint Venture en Tweede Joint Venture) zijn voornamelijk gericht op het verwerven van inkomstengenererende activa die door VGP worden ontwikkeld. De derde joint venture met Allianz (Derde Joint Venture) heeft betrekking op de ontwikkeling van VGP Park München en de laatste joint venture (LPM Joint Venture) heeft betrekking op de ontwikkeling van VGP Park Moerdijk. Deze Joint Ventures stellen de Groep in staat om zijn initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te hergebruiken wanneer opgeleverde projecten worden aangekocht door de Eerste of Tweede Joint Venture of door herfinanciering van het geïnvesteerde kapitaal via externe bankschulden voor de Derde of de

LPM Joint Venture en laten de Groep toe om deze gelden te herbeleggen in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op zijn kernontwikkelingsactiviteiten.

De Groep zou derhalve aanzienlijk kunnen worden beïnvloed door de Joint Ventures die onderhevig zijn aan bijkomende risico's zoals:

*(i) de Eerste en Tweede Joint Venture zouden kunnen ophouden met het verwerven van de opgeleverde activa van de Groep aangezien deze joint ventures niet contractueel of wettelijk verplicht zijn om de door de Groep aangeboden inkomsten genererende activa te verwerven;*

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

De eigendommen die op de datum van dit jaarverslag reeds aan de Eerste en Tweede Joint Venture werden verkocht, hebben een belangrijke bijdrage geleverd tot de inkomsten en



resultaten van de Groep. Voorafgaand aan de verkoop ervan, heeft hun deconsolidatie geresulteerd en zal dit blijven resulteren in een afname van de geboekte bruto huurinkomsten van de Groep.

Als Jan Van Geet, als CEO van de Groep, niet langer voldoende tijd zou besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Allianz Joint Ventures, zou Allianz vanaf de kennisgeving hiervan, de procedure tot verwerving van de voorgestelde inkomsten genererende activa kunnen stopzetten (in het geval van de Eerste of de Tweede joint venture) of de leveringstermijn op schorten (in het geval van de Derde Joint Venture), tot Jan Van Geet is vervangen naar tevredenheid van Allianz. Dergelijke tijdelijke stilstand van de investerings- of ontwikkelingsverplichting van Allianz zou een negatieve invloed kunnen hebben op de kaspositie op korte termijn van de Groep. Verder moeten potentiële beleggers er nota van nemen dat de Allianz Joint Venture Overeenkomst tussen VGP en Allianz onderworpen kan zijn aan wijzigingen of kan worden beëindigd in overeenkomstig de bepalingen ervan. Dergelijke wijzigingen of een beëindiging zouden een wezenlijk nadelige invloed kunnen hebben op de financiële positie en de inkomsten van VGP.

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

door de aandeelhouders van de Joint Ventures, zijnde (i) VGP en Allianz en dit in verhouding tot hun deelnemingen of, ingeval VGP zijn hoger vermelde financieringsverplichtingen krachtens de AZ JVO niet nakomt, dat dit zal leiden tot de verwatering van VGP door Allianz overeenkomstig de bepalingen van de AZ JVO of dat Allianz fondsen verstrekt aan de Allianz Joint Ventures tegen gunstige interest- en terugbetalingsvoorwaarden; en (ii) VGP en Roozen pro rata hun aandeelhouderschap, of ingeval Roozen niet voldoet aan zijn voornoemde financieringsverplichtingen onder de LPM JVO, zal dit ertoe leiden dat VGP financiering verstrekt aan de LPM Joint Venture tegen preferentiële rente- en aflossingsvoorwaarden.

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

De eigendommen die op de datum van dit jaarverslag reeds aan de Eerste en Tweede Joint Venture werden verkocht, hebben een belangrijke bijdrage geleverd tot de inkomsten en resultaten van de Groep. Voorafgaand aan de verkoop ervan, heeft hun deconsolidatie geresulteerd en zal dit blijven resulteren in een afname van de geboekte bruto huurinkomsten van de Groep. De portefeuille die in 2020 aan de Joint Ventures werd verkocht vertegenwoordigde: (i) € 0,3 miljoen huurinkomsten voor de

periode van 1 januari 2020 tot 15 oktober 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de zevende closing met de joint venture VGP European Logistics op 15 oktober 2020 (t.o.v. € 0,8 miljoen huurinkomsten voor de periode van 1 januari 2019 tot 1 april 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de vijfde closing en € 1,4 miljoen huurinkomsten voor de periode 1 januari 2019 tot 30 november 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de zesde closing); (ii) € 3,7 miljoen huurinkomsten voor de periode 1 januari 2020 tot 16 november 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de tweede closing met de joint venture VGP European Logistics 2 op 16 november 2020 (in vergelijking met € 4,4 miljoen huurinkomsten voor de periode 1 januari 2019 tot 31 juli 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de eerste closing met de joint venture VGP European Logistics 2).

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

De Groep dient de bepalingen van verschillende beheersovereenkomsten na te leven, volgens dewelke hij optreedt als exclusieve activa-beheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsbeheerder van de Allianz Joint Ventures en van de dochtervennootschappen van de Allianz Joint Ventures. Als een lid van de Groep zijn verplichtingen ingevolge

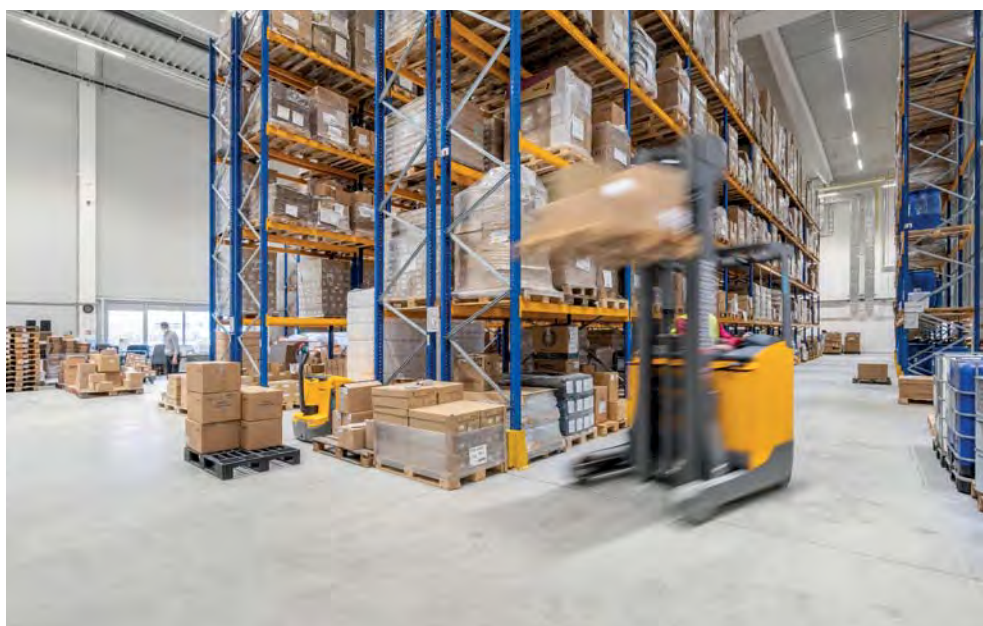


een beheerovereenkomst wezenlijk zou schenden en dat niet binnen een bepaalde termijn na ingebrekestelling rechtzet, of als de Vennootschap haar exclusiviteitsverplichtingen onder de Allianz Joint Venture Overeenkomsten m.b.t. het aanbieden van inkomsten genererende activa zou schenden, mag Allianz alle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

*(v) de Groep zou bijkomende verbintenissen kunnen oplopen ten gevolge van kostenoverschrijdingen van ontwikkelingen uitgevoerd namens de Allianz Joint Ventures:*

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

*(vi) de Groep zou er mogelijk niet in slagen fondsen te verstrekken aan de Allianz Joint Ventures die eerder werden afgesproken onder de voorwaarden van de betrokken Allianz Joint Venture Overeenkomsten, wat*



*zou kunnen leiden tot de verwatering van de Groep:*

Als de vennootschap er niet in slaagt om fondsen te verstrekken aan de Allianz Joint Ventures die werden toegezegd overeenkomstig de bepalingen van de betrokken Allianz Joint Venture Overeenkomsten (dit is voor de financiering van de relevante extra betalingen (indien van toepassing), de terugbetaling van leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling aan de Groep bij de verwerving door die de Eerste en Tweede Joint Venture van de opgeleverde activa of op het moment van oplevering van de ontwikkelde activa door de Derde Joint Venture, kapitaalsuitgaven in verband met herstellingen en onderhoud van dergelijke activa en de aankoopprijs voor enige toekomstig opgeleverde activa die de Eerste en Tweede Joint Venture zou verwerven of enige andere door Allianz of VGP vereiste financiering in overeenstemming met de betrokken AZ JVO (zoals de vervanging van bankschulden) en erkend door een door een derde partij aangewezen financieel deskundige), dan kan Allianz hetzij exclusief inschrijven op drie maal het aantal aandelen dat het bedrag vertegenwoordigt van de fondsen die de vennootschap niet heeft verstrekt, hetzij zelf fondsen verstrekken aan de Allianz Joint Venture tegen preferentiële interest bepalingen en terugbetalingsvoorwaarden. Bijvoorbeeld: Indien er vijfhonderd (500) uitgegeven aandelen zijn, en indien het standaard bedrag (het bedrag dat anderszins bijvoorbeeld door VGP zou zijn gefinancierd), gelijk is aan 2% van de reële marktwaarde van de Allianz Joint Venture, zal Allianz het recht hebben om in te schrijven op dertig (drie keer tien) nieuw uitgegeven aandelen van de Joint Venture en deze te verwerven (na een betaling ervoor in contanten), hetgeen gelijk is aan drie

keer 2% van de uitstaande aandelen van de Allianz Joint Venture berekend op basis van de situatie vóór de verwatering. Dit zou een invloed kunnen hebben op het vermogen van de Vennootschap om de gezamenlijke controle over de Allianz Joint Venture te behouden, en op het vermogen om voldoende dividendinkomsten te genereren uit de Allianz Joint Venture. Op zijn beurt, kan dit een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële omstandigheden en de bedrijfsresultaten van de Groep.

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

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



vervangen door kapitaal financiering door Allianz op een 1:1 basis, zou de Intrinsieke Waarde van het belang van de Vennootschap in de Allianz Joint Ventures in dergelijk geval niet worden beïnvloed.

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

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

hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

*(ix) de Joint Ventures of een van hun dochtervennootschappen zouden in gebreke kunnen zijn in het kader van de ontwikkelings- en bouwleningen die door de Groep zijn toegekend, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de Groep:*

De Groep heeft aanzienlijke ontwikkelings- en bouwleningen toegekend aan de projectvennootschappen van de Joint Ventures voor een totaalbedrag van € 181.6 miljoen<sup>1</sup> per 31 december 2020 (€ 114,9 miljoen op 31 december 2019). De doelstelling van de Joint Ventures is louter het investeren in inkomsten genererende activa en beide partners van de Joint Ventures zijn overeengekomen dat alle ontwikkelingen ondernomen binnen de Joint Ventures dienvolgens in eerste instantie vooraf gefinancierd zullen worden door VGP, behalve voor de Derde en de LPM Joint Venture, waarbij de partners van de Joint Ventures zijn overeengekomen dat de ontwikkelingen op een 50:50-basis zullen worden gefinancierd. De terugbetalingen van deze leningen, alsmede de aandeelhoudersleningen die zijn verstrekt voor de financiering van de proportionele ontwikkelingskosten voor de Derde en LPM Joint Ventures zullen voornamelijk gedreven zijn door de daaropvolgende herfinanciering van de activa van de Joint Ventures bij de voltooiing van die activa. Ingeval de opbrengsten van dergelijke herfinanciering aanzienlijk lager zouden zijn dan de

ontwikkelingskosten, is het mogelijk dat VGP niet in staat is om het totaalbedrag van deze leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling die aan de Joint Ventures werden toegekend terug te verdienen, aangezien de Joint Ventures niet het volledige bedrag van zulke leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling onder de bestaande kredietfaciliteiten zouden kunnen opvragen en waarbij dergelijk tekort derhalve gefinancierd zou moeten worden door bijkomende aandeelhoudersleningen die aan de Joint Ventures door de respectieve aandeelhouders van de Joint Ventures werden toegekend in verhouding tot hun deelnemingen. Dit zou een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

**3.2** Al deze risico's kunnen een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Joint Ventures, wat op zijn beurt een wezenlijke negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep. Daarnaast worden de Joint Ventures blootgesteld aan veel van de risico's waaraan de Groep wordt blootgesteld, zoals onder meer de risico's voor de Groep omschreven in de volgende afdelingen: risicofactor 1.1 *"De Groep zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om zijn ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier, waarvoor hij afhankelijk is van zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om zijn vastgoedactiva aan de Eerste en Tweede Joint Venture te verkopen"* (maar enkel in verband met het vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten, niet het vermogen om vastgoedactiva te verkopen), risicofactor 2.3 *"De Groep zou kunnen worden geconfronteerd met een lagere vraag naar logistieke ruimte gelet op de schommelende economische omstandigheden op bepaalde markten"*, en risicofactor 2.1 *"De ontwikkelingsprojecten van de Groep kunnen vertragingen en andere moeilijkheden oplopen, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen"* van onderhavig Deel Risicofactoren.

**3.3 De Vennootschap is een holdingvennootschap zonder operationele inkomsten en is dus**

<sup>1</sup> € 69.7 miljoen met betrekking tot de Eerste en de Tweede Joint Venture en € 111.9 miljoen met betrekking tot de Derde en de LPM Joint Venture.

### uitsluitend afhankelijk van de uitkeringen die worden gedaan door, en de financiële prestaties van, de Joint Ventures en de leden van de Groep

De Vennootschap is een holdingvennootschap met als enige activiteit het behouden en beheren van haar enige activa, d.w.z. haar deelnemingen in de Dochtervennootschappen en in de Joint Ventures. De vastgoedportefeuilles van de Groep zijn eigendom via specifieke vastgoedvennootschappen die 100% dochtervennootschappen zijn van de Groep of die dochtervennootschappen zijn van de Joint Ventures.

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

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

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

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

Op 31 december 2020 bedroegen deze leningen € 266,6 miljoen (in

vergelijking met € 178,5 miljoen op 31 december 2019).

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

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

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

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

VGP optimaliseert zijn kapitaalstructuur voortdurend met de bedoeling om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijkertijd de gewenste flexibiliteit te behouden om zijn groei te ondersteunen. In 2020 heeft VGP met succes twee aandenplaatsingen afgerond die resulteerden in een nettotoename van het eigen vermogen van de Groep met € 295,4 miljoen. De Groep handelt binnen en hanteert een maximale Schulddgraad van 65%.

Op 31 december 2020 bedroeg de netto schuld € 560,9 miljoen (in vergelijking met € 604,2 miljoen op 31 december 2019). De Schulddgraad bedroeg 25,2% (t.o.v. 37,2% op 31 december 2019).

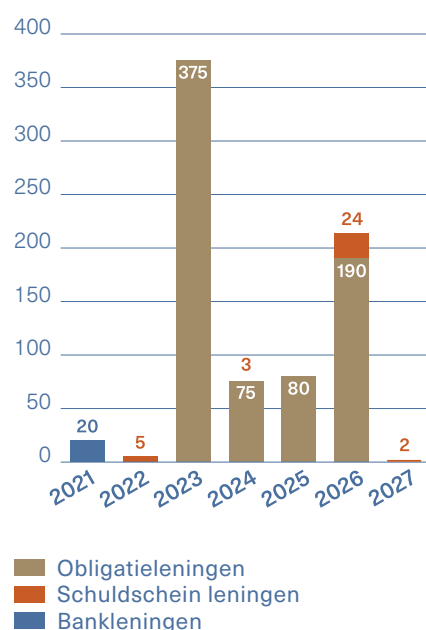
Op 31 december 2020 beschikte de Groep over uitstaande obligaties voor een totaalbedrag van € 715,5 miljoen<sup>1</sup> (allemaal ongedekte obligaties) en had hij een uitstaande financiële schuld van € 53,6 miljoen<sup>2</sup>, waarvan

€ 20,3 miljoen betrekking had op een vastgelegde bankschuld en € 33,3 miljoen op Schuldschein leningen.

Gelet op het model van de Joint Ventures zouden bijkomende bankschulden op korte termijn mogelijks nodig zijn om tijdelijke tekorten in contanten te dekken tijdens de tijd die nodig is voor de recycling van aandeelhoudersleningen die aan de Joint Ventures zijn verstrekt. Deze aandeelhoudersleningen worden terugbetaald wanneer projecten worden aangekocht door de Eerste en Tweede Joint Venture of in het geval van de Derde of LPM Joint Venture wanneer toereikende bankkredietfaciliteiten beschikbaar zijn om een gedeeltelijke herfinanciering van het geïnvesteerd eigen vermogen mogelijk te maken. Momenteel bouwt de Groep aanzienlijk meer dan wat eerder werd verwacht en beschikt hij over een aantal grote ontwikkelingen die recent werden of binnenkort zullen worden aangevat en die wel wat tijd zullen vergen alvorens ze aan de Eerste of Tweede Joint Venture kunnen worden verkocht of in aanmerking komen voor herfinanciering via bankschuld in het geval van de Derde of de LPM Joint Venture. Bijgevolg kunnen hogere pieken van financieringsbehoeften ontstaan tussen de verschillende Joint Venture closings. Opdat de Groep deze periodes op een comfortabele manier zou kunnen overbruggen, heeft de Groep voor bijkomende doorlopende kredietfaciliteiten geregeld. Per 31 december 2020 is het looptijdprofiel van de financiële schulden van de Groep als volgt:

### LOOPTIJDPROFIEL FINANCIËLE SCHULDEN

31 december 2020 (in € miljoen)



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

1 Inclusief € 4,5 miljoen gekapitaliseerde financieringskosten.

2 Inclusief € 0,3 miljoen gekapitaliseerde financieringskosten.



Gelet op zijn versnelde groeistrategie, is het mogelijk dat de Groep niet in staat is om zijn financiële schuld te herfinancieren of dat de Groep niet in staat is om nieuwe financiering aan te trekken of om nieuwe financieringsovereenkomsten te onderhandelen en af te sluiten tegen commercieel aantrekkelijke voorwaarden. Als de Groep niet in staat is om financiering te verkrijgen of om deze te verkrijgen tegen gunstige voorwaarden, kan dit een impact hebben op de kasstroom en de resultaten van de Groep, waardoor hij mogelijk niet in staat is om bepaalde ontwikkelingen voort te zetten of uit te voeren en waardoor hij genoodzaakt zou kunnen zijn om de start van bepaalde projecten uit te stellen.

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

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

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

In 2020 bleef de Groep ruimschoots binnen zijn convenanten.

De voorwaarden van de Obligatie Apr-23, de Obligatie Sep-23, de Obligatie Jul-24, de Obligatie Maart-25, de Obligatie Maart-26 en de Schuldschein-leningen omvatten de volgende financiële convenanten, beoordeeld op het niveau van de Vennootschap:

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

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

- Geconsolideerde schuldgraad betekent de geconsolideerde Totale Netto Schuld gedeeld door de som van het eigen vermogen en totale passiva;
- Interest Dekkingsgraad betekent de totale netto huuropbrengsten (vermeerderd met de beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten) gedeeld door de netto Financiële Lasten;
- Dekkingsgraad voor Schuldaflossing betekent de Kasmiddelen Beschikbaar voor Schuldaflossing gedeeld door de Netto Schuldaflossing.

Op 31 december 2020 bedroeg de Geconsolideerde schuldgraad 25,2% in vergelijking met 39,3% op 31 december 2019. De Interest Dekkingsgraad bedroeg 11,3 per 31 december 2020, tegen 23,3 per 31 december 2019 en ten slotte bedroeg de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing 25,9 per 31 december 2020, tegen 13,5 per 31 december 2019.

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

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

Op 31 december 2020 bedroeg het eigenvermogensaandeel 35,9%, de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing 1,7 en de Lening/Waarde-ratio 51,1%. Per 31 december 2019 leefde VGP al zijn bankconvenanten na.

#### **4.3 De Groep wordt blootgesteld aan het financieringsrisico van zijn Joint Ventures**

Gelet op het model van de Joint Ventures, is VGP afhankelijk van het vermogen van de Joint Ventures om te beschikken over voldoende financiering op lange termijn om deze Joint Ventures in staat te stellen inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld, te verwerven of, in het geval van de Derde en LPM Joint Venture, de ontwikkelingskosten te herfinancieren die zijn gemaakt bij de ontwikkeling van de parken van deze joint ventures.

De Eerste Joint Venture was in staat om toegezegde kredietfaciliteiten (die allen eind mei 2026 vervallen) vast te leggen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slovaakse Republiek en Hongarije. Per 31 december 2020 bedroegen de totale openstaande kredietfaciliteiten € 909,8 miljoen, opgenomen ten belope van € 838,8 miljoen. Het niet-opgenomen bedrag van € 71,0 miljoen zal worden gebruikt voor de financiering van de aankoop van bijkomende inkomsten genererende activa die door VGP worden



ontwikkeld gedurende de resterende investeringsperiode, eindigend in mei 2021. Op 31 december 2020 bedroeg de gecumuleerde Lening/Waarde-Ratio 43,7%.

De Tweede Joint Venture kon een gecommiteerde kredietfaciliteit op 10 jaar verzekeren ten bedrage van € 337,8 miljoen (die eind juli 2029 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen worden verworven in Spanje, Oostenrijk, Italië en Nederland, evenals een gecommiteerde kredietfaciliteit op 5 jaar ten bedrage van € 31,3 miljoen (die in juni 2024 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen worden verworven in Roemenië. Op 31 december 2020 bedroegen de totale openstaande kredietfaciliteiten bijgevolg € 369,0 miljoen, opgenomen ten belope van € 220,7 miljoen.

Het niet-opgenomen bedrag van € 148,3 miljoen zal worden gebruikt ter financiering van de aankoop van extra inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld gedurende de resterende investeringsperiode de komende 3,5 jaar. Op 31 december 2020 bedroeg de Gecumuleerde Lening/Waarde-Ratio 54,7%.

De Derde Joint Venture is erin geslaagd om gecommiteerde kredietfaciliteiten veilig te stellen, (die vervallen op 22 juni 2029), met betrekking tot de financiering van de eerste 2 voltooide gebouwen in VGP Park München. Per 31 december 2020 waren er geen opnames onder deze faciliteit en verwacht wordt dat in de loop van 2021 het totale bedrag van de faciliteit zal worden opgenomen. Er zal een aanvullende bankfinanciering worden geregeld na voltooiing van de respectieve andere gebouwen die momenteel in aanbouw zijn.

De LPM Joint Venture heeft een bestaande gedekte bankontwikkelingslening kunnen verlengen voor een bedrag van € 17,4 miljoen (die vervalt op 30 november 2022), ten behoeve van de financiering van ontwikkelingsgrond. Afgezien van de dividenduitkeringsbeperking zijn er geen aanvullende convenanten van toepassing. De Lening/Waarde-Ratio (voor vergelijkingsdoeleinden) per 31 december 2020 bedroeg 21,6%.

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

op de kasstroom en resultaten van de Groep, en zou er dus van de Groep kunnen worden vereist dat hij bijkomende financiering verstrekt of dat hij de start van bepaalde projecten moet uitstellen.

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

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

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

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

Daarenboven kunnen wijzigingen van wetten en reglementering, of van de interpretatie ervan door agent-schappen of rechtbanken voorkomen.

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

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

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

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

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

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

# Samenvatting

## van de cijfers en commentaren

### Resultatenrekening

<b>RESULTATENREKENING</b> (in duizend €)	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Omzet <sup>1</sup>	29.558	26.037
Bruto huuropbrengsten	12.078	11.653
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(3.784)	(2.556)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>8.294</b>	<b>9.097</b>
Joint ventures management fee inkomsten	14.699	10.492
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	366.361	188.165
Administratieve kosten	(29.296)	(18.100)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	63.338	65.703
Overige kosten	(4.000)	(3.000)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>419.396</b>	<b>252.357</b>
Financiële opbrengsten	9.319	5.543
Financiële kosten	(17.911)	(19.781)
<b>Financieel resultaat</b>	<b>(8.592)</b>	<b>(14.238)</b>
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>410.804</b>	<b>238.119</b>
Belastingen	(39.865)	(32.506)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>370.939</b>	<b>205.613</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	370,939	205,613
Minderheidsbelangen	—	—
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) – basis	18,58	11,06
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	18,58	11,06

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

# Balans

<b>ACTIVA</b> (in duizend €)	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Immateriële activa	557	46
Vastgoedbeleggingen	920.151	792.945
Materiële vaste activa	16.944	5.287
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	654.773	387.246
Andere langlopende vorderingen	264.038	63.571
Uitgestelde belastingvorderingen	1.786	695
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.858.249</b>	<b>1.249.790</b>
Handels- en andere vorderingen	44.828	28.770
Geldmiddelen en kasequivalenten	222.356	176.148
Groepen activa aangehouden voor verkoop	102.309	169.655
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>369.493</b>	<b>374.573</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.227.742</b>	<b>1.624.363</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> (in duizend €)	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kapitaal	72.225	62.251
Overige reserves	285.420	69
Overgedragen resultaten	948.092	637.461
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.305.737</b>	<b>699.781</b>
Langlopende financiële schulden	748.796	767.673
Andere langlopende verplichtingen	10.461	12.789
Uitgestelde belastingverplichtingen	43.813	31.647
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>803.070</b>	<b>812.109</b>
Kortlopende financiële schulden	34.468	12.673
Handels- en andere kortlopende schulden	77.725	89.325
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	6.742	10.475
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>118.935</b>	<b>112.473</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>922.005</b>	<b>924.582</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>2.227.742</b>	<b>1.624.363</b>

# Commentaren bij de cijfers

## Resultatenrekening

### Netto huurinkomsten

De netto huuropbrengsten daalden met € 0,8 miljoen tot € 8,3 miljoen na het in aanmerking nemen van (i) de impact van de zevende closing met VGP European Logistics joint venture in oktober 2020 en de tweede closing met VGP European Logistics 2 in november 2020, gedeeltelijk gecompenseerd door de inkomstengenererende activa opgeleverd in 2020; en (ii) de effecten van de 2019 closings t.t.z. de vijfde en zesde closing met VGP European Logistics joint venture in respectievelijk april en november 2019 en de eerste closing met VGP European Logistics 2 in juli 2019, die in totaal voor € 6,6 miljoen hebben bijgedragen aan de netto huurinkomsten van 2019.

Inclusief VGP's aandeel in de joint ventures en kijkend naar de netto huuropbrengsten op een "look-through" basis is de netto huur in totaal gestegen met € 8,6 miljoen (van € 46,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 naar € 55,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020)<sup>1</sup>.

### Inkomsten uit de Joint Ventures

De inkomsten uit de beheersdiensten aan de Joint Ventures zijn met

€ 4,2 miljoen gestegen tot € 14,7 miljoen. De stijging was voornamelijk het gevolg van de groei van de portefeuille van de Joint Ventures en de ontwikkelingsactiviteiten die namens de Joint Ventures zijn ondernomen.

De inkomsten uit vastgoed- en facilitymanagement stegen van € 8,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 tot € 10,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020. De inkomsten uit het ontwikkelingsbeheer die tijdens de periode werden gegenereerd bedroegen € 4,0 miljoen, vergeleken met € 1,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019.

### Netto waarderingswinst op de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2020 bedroeg de netto waarderingswinst op de vastgoedportefeuille € 366,4 miljoen, tegen een netto waarderingswinst van € 188,2 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019.

De lage rendementen bij de waardering van vastgoed bleef tijdens het jaar aanhouden. De eigen vastgoedportefeuille, met uitzondering van ontwikkelingsgrond maar inclusief de gebouwen in aanbouw namens de Joint Ventures, werd door de waarderingsdeskundige op 31 december 2020 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement

van 5,51% (tegen 5,76% op 31 december 2019) toegepast op de contractuele huurinkomsten, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakte.

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

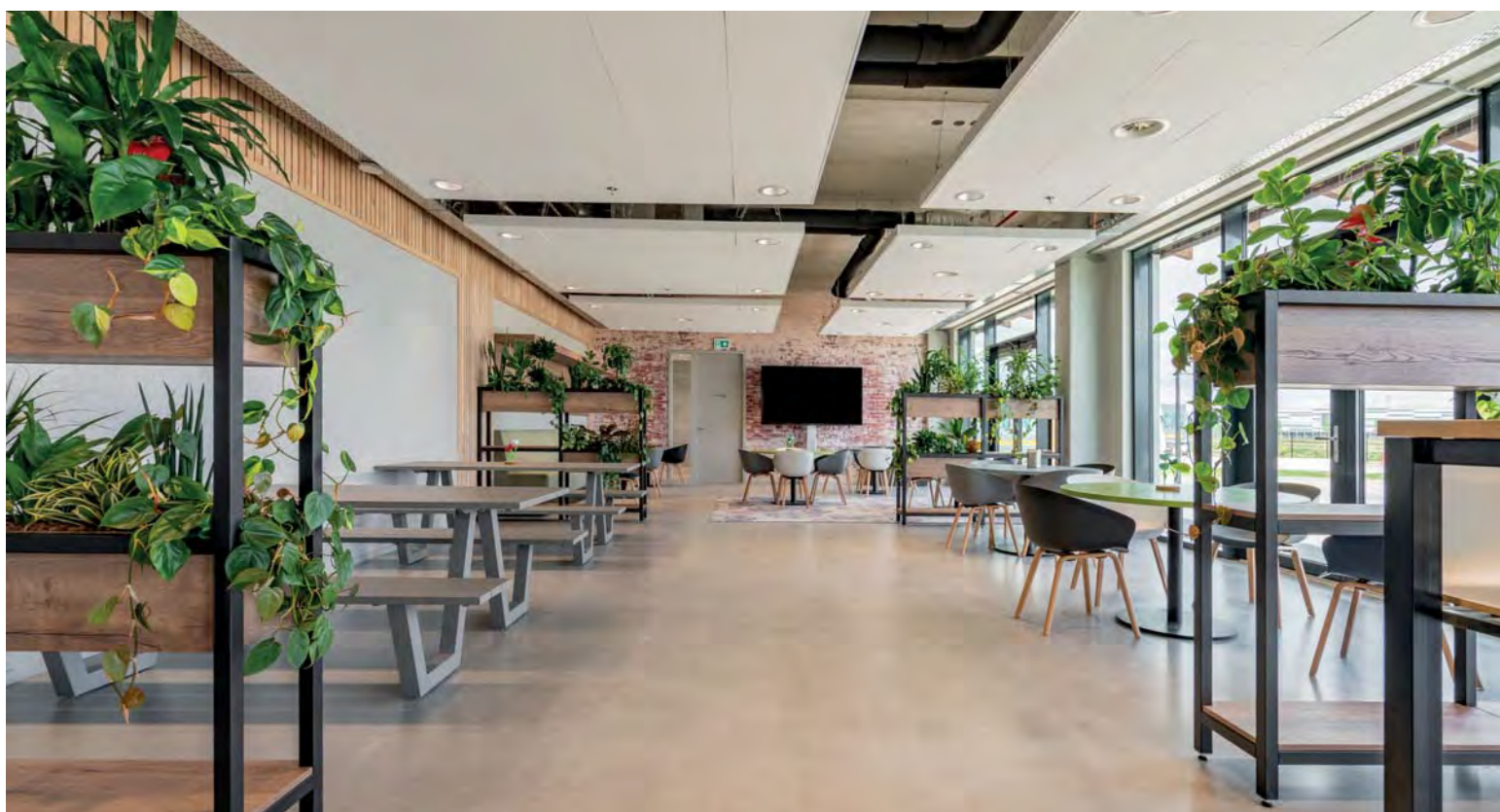
### Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode bedroegen € 29,3 miljoen in vergelijking met € 18,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019, een weerspiegeling van de verdere groei van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep en de geografische expansie, alsmede de kosten voor de invoering van het langetermijncincentiveplan dat in 2020 volledig operationeel is geworden.

Op 31 december 2020 telde het VGP-team meer dan 260 werknemers, actief in 12 verschillende landen.

### Aandeel in het resultaat van de joint ventures en verbonden vennootschappen

Het aandeel van VGP in de winst van de Joint Ventures voor de periode daalde licht van € 65,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 tot € 63,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020,



<sup>1</sup> Voor meer details verwijzen we naar de toelichtingen in het Financieel Overzicht die geen deel uitmaken van de gecontroleerde jaarrekeningen.

hoofdzakelijk als gevolg van lagere niet-gerealiseerde waarderingswinsten op vastgoedbeleggingen door een tragere daling van het rendement van de beleggingsportefeuille, deels gecompenseerd door hogere net-tohuurbrengsten.

Het aandeel van de netto huurinkomsten steeg tot € 47,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 in vergelijking met € 37,6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de Portefeuille van de Joint Ventures als gevolg van de verschillende transacties tussen de Joint Ventures en VGP.

Op het einde van december 2020 hadden de Joint Ventures (100% aandeel) voor € 143,5 miljoen aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, die 2.407.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden, in vergelijking met voor € 102,3 miljoen toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis die 1.913.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden eind december 2019.

Het aandeel in de netto waarderingswinst op vastgoedbeleggingen daalde tot € 48,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 (in vergelijking met € 60,8 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019). De portefeuille van de Joint Ventures, met uitzondering van de ontwikkelingsgrond en de gebouwen in aanbouw door VGP namens de Joint Ventures werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddeld rendement van 4,76% per 31 december 2020 (in vergelijking met 5,16% op 31 december 2019), wat de verandering over de verschillende landen van de verschillende closings in 2020 en de verdere krimp van de rendementen in 2020. De (her)waardering van de Joint Venture portefeuille was gebaseerd op het taxatierapport van vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle, behalve voor VGP Park München (zie het deel Financieel overzicht, "3.2. *Cruciale beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving*").

Het aandeel in de netto financiële kosten van de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2020 steeg tot € 17,8 miljoen van € 16,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019. Voor de periode eindigend op 31 december 2020, bedroeg het aandeel van de financiële inkomsten € 2,0 miljoen (€ 0,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019) en omvatte voor € 1,9 miljoen



ongerealiseerde winsten op rentederivaten (tegen een ongerealiseerd verlies van € 0,3 miljoen per 31 december 2019).

Het aandeel in de financiële kosten steeg van € 16,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 tot € 19,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 en omvatte € 5,9 miljoen interesten op aandeelhoudersschuld (€ 3,5 miljoen per 31 december 2019), € 8,7 miljoen interest op bankschuld (€ 7,6 miljoen per 31 december 2019), € 5,5 miljoen andere financiële kosten (€ 5,0 miljoen per 31 december 2019) en een positieve impact van € 0,5 miljoen (€ 0,3 miljoen per 31 december 2019) in verband met gekapitaliseerde interest.

### Overige kosten

De overige kosten hebben betrekking op de bijdrage van 2020 aan de stichting VGP-Foundation die in de loop van 2021 zal worden uitbetaald. Voor nadere informatie over de VGP-Foundation wordt verwezen naar het in dit jaarverslag opgenomen *Ver slag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen*.

### Netto financiële kosten

Voor de periode eindigend op 31 december 2020 bedroegen de financiële inkomsten € 9,3 miljoen (€ 5,5 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019) en omvatte deze € 9,3 miljoen interestopbrengsten op leningen toegekend aan de Joint Ventures (€ 5,5 miljoen op 31 december 2019) en wat andere financiële restinkomsten.

De gerapporteerde financiële kosten per 31 december 2020 van € 9,3 miljoen (€ 19,8 miljoen per 31 december 2019) bestaan voornamelijk uit € 26,6 miljoen kosten verbonden aan financiële schulden (€ 22,0 miljoen per 31 december

2019), € 2,9 miljoen andere financiële kosten (€ 1,9 miljoen per 31 december 2019) en een positieve impact van € 11,9 miljoen (€ 4,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019) van de gekapitaliseerde interesten. Ten gevolge daarvan bereikten de netto financiële kosten € 8,6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 in vergelijking met € 14,2 miljoen op het einde van december 2019.

De aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures bedroegen € 266,6 miljoen per 31 december 2020 (€ 178,5 miljoen op 31 december 2019), waarvan € 181,6 miljoen (€ 114,9 miljoen op 31 december 2019) betrekking had op de financiering van gebouwen in aanbouw en de ontwikkeling van gronden in eigendom van de Joint Ventures.

### Belastingen

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

De wijziging in de belastingen is voornamelijk te wijten aan de variatie van de aanpassingen van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en heeft daarom slechts een beperkte invloed op de liquiditeit van de Groep. Voor de periode eindigend op 31 december 2020 bedroegen de belastingen € 39,9 miljoen (2019: € 32,5 miljoen) waaronder voor € 39,0 miljoen aan uitgestelde belastingen (2019: € 32,0 miljoen).

### Winst van het boekjaar

De winst over het jaar steeg van € 205,6 miljoen (€ 11,06 per aandeel) voor 2019 naar € 370,9 miljoen (€ 18,58 per aandeel) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020.

## Balans

### Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen hebben betrekking op opgeleverde panden, projecten in aanbouw evenals op gronden die worden aangehouden om te worden ontwikkeld. De schommelingen van het ene naar het andere weerspiegelen de voltooiing en oplevering evenals de desinvesteringen of aankopen van dergelijk vastgoed.

Op 31 december 2020 bestond de portefeuille van vastgoedbeleggingen uit 10 afgewerkte gebouwen die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 205.000 m<sup>2</sup>, en daarnaast nog 33 gebouwen in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 869.000 m<sup>2</sup> waarvan 10 gebouwen (235.000 m<sup>2</sup>) worden ontwikkeld voor de Joint Ventures.

Tijdens het jaar werden 27 gebouwen afgewerkt, voor een verhuurbare oppervlakte van in totaal 531.000 m<sup>2</sup>. VGP heeft voor eigen rekening 6 gebouwen opgeleverd, die 120.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en 21 gebouwen (411.200 m<sup>2</sup>) werden opgeleverd namens de Joint Ventures waarvan 7 gebouwen oorspronkelijk door VGP voor eigen rekening werden ontwikkeld, maar aan de Joint Ventures werden verkocht als onderdeel van de zevende closing van de joint venture VGP European Logistics en de tweede closing van de joint venture VGP European Logistics 2.

### Investeringen in joint ventures en verbonden vennootschappen

Eind december 2020 stegen de investeringen in de joint ventures en de verbonden vennootschappen tot € 654,8 miljoen van € 387,2 miljoen per 31 december 2019.

De investeringen in de joint ventures en de verbonden vennootschappen weerspiegelen op het einde van 2020 de Joint Ventures van de Groep met Allianz Real Estate (VGP European Logistics, European Logistics 2 en VGP Park München) en met Roozen (joint venture VGP Park Moerdijk), die allemaal boekhoudkundig worden verwerkt volgens de equity-methode (vermogensmutatie).

De Eerste Joint Venture -VGP European Logistics -, opgericht in maart 2016, is bedoeld voor de aankoop van activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije. De Tweede Joint Venture die in juli 2019 werd opgericht, is bedoeld voor de aankoop van activa ontwikkeld door VGP in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal,

Roemenië en Spanje. De Derde Joint Venture richt zich op de ontwikkeling van VGP Park München (Duitsland) en de LPM Joint Venture ten slotte richt zich op de ontwikkeling van VGP Park Moerdijk (Nederland).

### Groepen activa aangehouden voor verkoop

Het saldo van de Groepen activa aangehouden voor verkoop daalde van € 169,7 miljoen op 31 december 2019 tot € 102,3 miljoen op 31 december 2020.

Deze netto daling is voornamelijk te wijten aan de voltooide projecten die in de loop van het jaar werden verkocht in het kader van de zevende closing met de joint venture VGP European Logistics en de tweede closing met de joint venture VGP European Logistics 2.

Het saldo op 31 december 2020 heeft betrekking op de activa in aanbouw en de ontwikkelingsgrond (tegen de reële waarde) die (zullen) worden ontwikkeld door VGP namens VGP European Logistics en VGP European Logistics 2.

Overeenkomstig de joint venture overeenkomsten hebben de Eerste en Tweede Joint Venture een exclusief voorkeurecht met betrekking tot het aankopen van inkomstgenererende activa die door VGP worden ontwikkeld.

VGP European Logistics beschikt over een exclusief voorkeurecht met betrekking tot de aankoop van de inkomstgenererende activa gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. VGP European Logistics 2 beschikt over een exclusief voorkeurecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa gelegen in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. De ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen aan de Joint Ventures in het kader van de verschillende closings tussen de Eerste en Tweede Joint Venture en VGP, wordt door VGP op eigen risico ontwikkeld en wordt vervolgens aangekocht en betaald door deze joint ventures afhankelijk van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters.

De ontwikkelingspijplijn van de Derde en de LPM Joint Venture wordt ontwikkeld op risico van de respectieve joint venture-partners en is bijgevolg niet geherclassificeerd als „Groepen activa aangehouden voor verkoop“.

### Kapitaal en Overige reserves

Op 21 april 2020 heeft VGP met succes 2,0 miljoen gewone aandelen uitgegeven aan een prijs van € 100,00 per aandeel. De Vennootschap haalde € 200,0 miljoen op, vóór aftrek van € 1,7 miljoen transactiekosten. Als gevolg daarvan steeg het aandelenkapitaal van de Vennootschap met € 10 miljoen en de uitgiftepremie met € 188,3 miljoen (zie ook *Financieel overzicht – toelichting 16.2*).

In september 2020 heeft VGP (via haar 100% dochter VGP Belgium NV) deze 929.153 bestaande gewone VGP NV aandelen met succes geplaatst door middel van een private plaatsing via een versnelde bookbuild aanbidding aan internationale institutionele beleggers. De bruto verkoopopbrengst bedroeg € 109,2 miljoen. De gerealiseerde nettowinst op deze transactie (€ 97 miljoen) werd rechtstreeks geboekt in de overige reserves. (Zie ook *Financieel overzicht – Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen*).

### Totale langlopende en kortlopende financiële schulden

De financiële schuld steeg van € 780,3 miljoen op 31 december 2019 tot € 783,3 miljoen per 31 december 2020.

De stijging was voornamelijk gedreven door (i) een toename van de opgelopen rente op obligaties en Schuldschein-leningen (+ € 2,8 miljoen) en (ii) de afschrijving van de geactiveerde financieringskosten (+ € 1,6 miljoen), gecompenseerd door de terugbetaling van bankschulden voor een bedrag van € 1,3 miljoen en € 0,1 miljoen betaalde financieringskosten.

De schuldgraad<sup>1</sup> van de Groep bedroeg op 31 december 2020 25,2% in vergelijking met 37,2% op 31 december 2019.



## Kasstroomoverzicht

<b>SAMENVATTING</b> (in duizend €)	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(52.168)	(29.326)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(134.530)	(125.504)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	233.584	162.287
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>46.886</b>	<b>7.456</b>

De wijzigingen in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 428,2 miljoen (2019: € 453,8 miljoen) aan investeringsuitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten en de aankoop van grond; (ii) € 405,6 miljoen instroom uit de verschillende closings met de Joint Ventures tijdens het jaar (2019: € 339,0).

De wijzigingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten waren gedreven door: (i) € 60,3 miljoen aan dividenden uitgekeerd in mei 2020 (2019: € 40,8 miljoen); (ii) € 198,3 miljoen netto-opbrengst van de kapitaalverhoging in april 2020, (iii) € 97,0 miljoen netto-opbrengst van de verkoop van eigen aandelen in september 2020 en (iv) terugbetaling ten bedrage van € 1,3 miljoen bank-schulden (2019 € 0,7 miljoen).

## Gebeurtenissen na balansdatum

De impact van de coronapandemie op onze operationele activiteiten is tot dusver beperkt gebleven. De aanvankelijk beperkte beschikbaarheid van vaccins in combinatie met de geleidelijke uitrol van de grootschalige vaccinatiecampagnes, die in Europa van land tot land sterk verschillen, blijft echter op korte termijn voor grote onzekerheid zorgen. Zie ook hoofdstuk „Vooruitzichten 2021“ in het eerste deel van het „Verslag van de Raad van Bestuur“ van dit Jaarverslag.

# Informatie over het aandeel

## Notering van aandelen

Euronext Brussel  
Main Market van Prague

VGP-aandeel VGP ISIN BE0003878957

Beurskapitalisatie 31 dec 20 .....	2.523.481.930 €
Hoogste kapitalisatie .....	2.667.563.280 €
Laagste kapitalisatie .....	1.712.509.760 €
Aandelenkoers 31 dec 19 .....	87,80 €
Aandelenkoers 31 dec 20 .....	122,60 €

## Aandeelhoudersstructuur

Per 31 december 2020 werd het maatschappelijk kapitaal van VGP vertegenwoordigd door 20.583.050 aandelen. Het aandeelhouderschap van de Vennootschap is als volgt:

AANDEELHOUDERS <sup>1</sup>	AANTAL AANDELEN	% UITGEGEVEN AANDELEN	AANTAL STEMRECHTEN <sup>1</sup>	% VAN TOTALE STEMRECHTEN
Little Rock SA	4.548.204	22,10%	8.420.307	28,04%
Alsgard SA	2.409.914	11,71%	4.819.828	16,05%
<b>Subtotaal Jan Van Geet Groep</b>	<b>6.958.118</b>	<b>33,81%</b>	<b>13.240.135</b>	<b>44,08%</b>
VM Invest NV	4.149.171	20,16%	6.822.804	22,72%
Publiek	9.475.761	46,04%	9.970.751	33,20%
<b>Totaal</b>	<b>20.583.050</b>	<b>100,00%</b>	<b>30.033.690</b>	<b>100,00%</b>

Little Rock SA en Alsgard SA zijn vennootschappen onder controle van Dhr. Jan Van Geet.  
VM Invest NV is een vennootschap onder controle van Dhr. Bart Van Malderen.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 8 mei 2020 heeft de invoering van het dubbel stemrecht goedgekeurd. Bijgevolg wordt een dubbel stemrecht toegekend aan elk VGP-aandeel dat ten minste twee jaar zonder onderbreking op naam van eenzelfde aandeelhouder is ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de aandelen op naam, volgens de modaliteiten bepaald in artikel 29 van de Statuten. Overeenkomstig de Belgische wetgeving genieten gedematerialiseerde aandelen niet van het dubbel stemrecht.

Overeenkomstig de artikelen 7:217 en 7:224 van het Wetboek van vennootschappen en Verenigingen, is het stemrecht verbonden aan de VGP-aandelen in het bezit van de Vennootschap zelf of van haar dochtervennootschappen geschorst.

VGP heeft geen andere soorten aandelen uitgegeven, zoals aandelen zonder stemrecht of preferente aandelen. Overeenkomstig artikel 15 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen („transparantiewet“) moet VGP zijn (i) totale maatschappelijk kapitaal, (ii) het totaal aantal stemrechtverlenende effecten en (iii) het totaal aantal stemrechten openbaar maken, ten laatste op het einde van elke maand waarin deze aantallen zijn gestegen of gedaald.

<sup>1</sup> Per 31 december 2020, op basis van transparantieverklaringen, informatie ontvangen van de aandeelhouders of persberichten van de Vennootschap met betrekking tot de Stemrechten en noemer gepubliceerd op de website van de Vennootschap.



## Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur werd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 mei 2020 gemachtigd om het geplaatste kapitaal van de Vennootschap in een of meerdere malen te verhogen met een totaal maximumbedrag van € 92.666.815 (vóór enige uitgiftepremie). Deze machtiging is geldig voor 5 jaar vanaf 14 mei 2020 en kan worden hernieuwd in overeenstemming met de toepasselijke wettelijke bepalingen. Krachtens deze machtiging kan de Raad van Bestuur onder andere een kapitaalverhoging doorvoeren in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van de uitgifte van gewone aandelen, inschrijvingsrechten of converteerbare obligaties, en mag hij het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap beperken of opheffen.

Voorts werd de Raad van Bestuur gemachtigd om, binnen een periode van 3 jaar vanaf 8 mei 2020, gebruik te maken van het toegestaan kapitaal na ontvangst door de Vennootschap van een kennisgeving van de FSMA van een openbaar overnamebod op de effecten van de Vennootschap.

## Liquiditeit van de aandelen

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

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

## Financiële kalender

Tussentijdse resultaten eerste kwartaal 2021 .....	14 mei 2021
Gewone algemene vergadering .....	14 mei 2021
Halfjaarresultaten 2021 .....	27 augustus 2021
Tussentijdse resultaten derde kwartaal 2021 .....	19 november 2021





# Vooruitzichten

## 2021

Met veel vertrouwen kijken we naar 2021 en verder. De ontwikkelingsactiviteiten zouden in 2021 op een hoog niveau moeten blijven, gesteund door een solide vraag van potentiële huurders, aangezien wij verwachten dat technologische veranderingen en e-commerce een belangrijke motor voor de vraag op ons platform zullen blijven. Onze bestaande grondbank biedt de basis voor groei in de komende jaren en VGP verwacht dat hij zijn huurinkomsten en vastgoedportefeuille zal kunnen blijven uitbreiden door de oplevering en opstart van nieuwe bouwprojecten in 2021.

In 2021 zou ook ons dienstenaanbod via VGP Hernieuwbare Energie verder moeten worden uitgebreid, door een verhoogde productie van groene energie.

De impact van de coronapandemie op onze operationele activiteiten is tot dusver beperkt gebleven. De aanvankelijk beperkte beschikbaarheid van vaccins in combinatie met de geleidelijke uitrol van de grootschalige vaccinatiecampagnes, die in Europa van land tot land sterk verschillen, blijft echter op korte termijn voor grote onzekerheid zorgen.





# Raad van Bestuur en Management

## Raad van Bestuur

### SAMENSTELLING OP 31 DECEMBER 2020

NAAM		JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	VOLGENDE HERBENOEMING
Voorzitter	VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2017	Niet-uitvoerend en referentie- aandeelhouder	—	2021
CEO	Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan van Geet	2017	Uitvoerend en referentie- aandeelhouder	—	2021
Bestuurders	GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023
	Katherina Reiche	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023
	Vera Gäde Butlaff	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2019

## Bart Van Malderen

**\*1966** Bart Van Malderen heeft Drylock Technologies opgericht in 2012. Drylock Technologies is een producent van hygiënische wegwerpartikelen die de revolutionaire ultradunne pulpvrije luiër introduceerde in 2013. Voorheen bekleedde Bart Van Malderen diverse leidinggevende functies binnen Ontex, een toonaangevend Europese producent van hygiënische wegwerpartikelen vooraleer er in 1996 CEO en Voorzitter van de Raad van Bestuur te worden. Dit mandaat heeft hij uitgevoerd tot midden juli 2007.

---

## Jan Van Geet

**\*1971** Jan Van Geet is de oprichter en CEO van VGP. Hij is belast met het algemeen dagelijks bestuur, alsook met de strategische directieverantwoordelijkheden van de Groep. Hij begon zijn loopbaan in 1993 in de Tsjechische Republiek als directeur van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpartikelen. Tot 2005 was hij ook gedelegeerd bestuurder van WDP Czech Republic. WDP is een Belgische Gereguleerde Vastgoedvennootschap.

---

## Ann Gaeremynck

**\*1966** Ann Gaeremynck is momenteel Professor Accounting en Audit aan de KU Leuven, Faculteit Economie en Bedrijfsbeheer. Haar belangrijkste onderzoeksgebied is de audit en governance. Ze is tevens titularis van de Deloitte Leerstoel in Governance.

---

## Katherina Reiche

**\*1973** Katherina Reiche is sinds 2020 voorzitter van de raad van bestuur van Westenergie AG, Duitslands grootste energie-infrastructuurbedrijf. Daarvoor was Katherina Reiche van 2015 tot 2019 voorzitter van de raad van bestuur van de Vereniging van Gemeentelijke Ondernemingen (VKU) in Duitsland en sinds juni 2016 voorzitter van de Europese Vereniging van Publieke Werkgevers en Ondernemingen (CEEP). Zij was van 1998 tot 2015 lid van de Duitse Bondsdag. Van 2009 tot 2013 was zij staatssecretaris in het Duitse Bondsministerie van Milieu en van 2013 tot 2015 staatssecretaris in het Bondsministerie van Verkeer en Digitale Infrastructuur. In 2020 werd zij door het Duitse federale kabinet benoemd tot voorzitter van de Nationale Waterstofraad.

---

## Vera Gäde-Butzlaff

**\*1954** Vera Gäde-Butzlaff is momenteel lid van verschillende raden van bestuur, o.a. van de Berliner Volksbank, waar zij voorzitter is van het audit- en risicocomité. Daarvoor was Vera Gäde-Butzlaff van 2001 tot 2002 adjunctstaatssecretaris voor Milieu en Landbouw bij het ministerie van Ruimtelijke Ordening, Landbouw en Milieu van Saksen-Anhalt. Van 2003 tot 2014 was zij lid van de raad van bestuur en sinds 2007 CEO van de Berlijnse stadsreinigings- en afvalverwerkingsbedrijven (BSR). Van 2015 tot 2018 was zij CEO van GASAG AG, een van de grootste regionale energieleveranciers van Duitsland. Van 2018 tot 2020 was zij voorzitter van de raad van toezicht van Vivantes, de ziekenhuisgroep.

# Uitvoerend Managementteam

---

## SAMENSTELLING OP 31 DECEMBER 2020

---

Jan Van Geet <sup>1</sup>	Chief Executive Officer
Dirk Stoop <sup>2</sup>	Chief Financial Officer
Tomas Van Geet <sup>3</sup>	Chief Commercial Officer
Miquel-David Martinez	Chief Technical Officer
Matthias Sander <sup>4</sup>	Chief Operating Officer – Oost-Europa
Jonathan Watkins <sup>5</sup>	Chief Operating Officer – West-Europa
Martijn Vlutters <sup>6</sup>	Vicevoorzitter – Business Development & Investor Relations

- 1 Als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.
- 2 Als vaste vertegenwoordiger van Dirk Stoop BV.
- 3 Als vaste vertegenwoordiger van Tomas Van Geet s.r.o.
- 4 Als vaste vertegenwoordiger van Matthias Sander s.r.o.
- 5 Als vaste vertegenwoordiger van Havbo Consulting Ltd.
- 6 Als vaste vertegenwoordiger van MB Vlutters BV.



## Dhr. Dirk Stoop

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

## Dhr. Tomas Van Geet

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

## Dhr. Miquel-David Martinez

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

## Dhr. Matthias Sander

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

## Dhr. Jonathan Watkins

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

## Dhr. Martijn Vlutters

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

# Rapport Maatschappelijk Verantwoord

Ondernemen 2020





# Building Tomorrow Today

Als familiebedrijf kijken **we over de grenzen van generaties heen.**

Building Tomorrow Today is al lang onze **leidraad** aangezien wij menen dat een betere toekomst kan worden opgebouwd vanuit de grondvesten van vandaag. We willen **helpen** bouwen aan een gelukkigere toekomst voor de **komende generaties.**

We streven ernaar om **waarde te creëren.**

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

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

Door een **balans** tussen de **resultaten, tradities, innovatie** en **duurzaamheid.**

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

# Inhoud

**PAGINA 110 — 114**

## **2020**

Hoogtepunten

**PAGINA 115**

## **Bericht**

van de CEO

**PAGINA 116 — 119**

## **De Groep**

Bedrijfsprincipes

Overleg met belanghebbenden

**PAGINA 120 — 121**

## **De 2030**

Doelstellingen  
voor Duurzame  
Ontwikkeling

**PAGINA 122 — 124**

## **Weerbaarheid en integriteit**

Gedragsregels voor de Groep

**PAGINA 125 — 128**

## **Mensen**

Bedrijfscultuur

Welzijn van het personeel

Bescherming van onze werknemers en  
belanghebbenden tegen het coronavirus

Personeel voorbereiden op succes

Gezondheid & Veiligheid

Bedrijfsethiek in onze toeleveringsketen

## **PAGINA 129 — 139**

# Duurzaamheid

Aanpak klimaatverandering  
Duurzaam gebruik van gronden en gebouwen  
Strategie voor het verkleinen van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk  
Waarde creëren via hernieuwbare energie  
Kader voor groene financiering

## **PAGINA 150 — 153**

# Over dit rapport

## **PAGINA 140 — 149**

# Samenleving — **VGP Foundation**

Drie focusgebieden  
VGP Foundation – Bestuur  
Projecten  
VGP Foundation 2020 financieringsgebieden

# 2020

## Hoogtepunten

### 01

#### Bescherming van onze werknemers en belanghebbenden tegen het coronavirus

Voor VGP is Gezondheid & Veiligheid een kernwaarde. Ten overstaan van de coronapandemie zijn we deze kernwaarde blijven respecteren en hebben we snel en solidair gehandeld om onze werknemers, aannemers en al onze belanghebbenden te beschermen in tijden van het Coronavirus (Covid-19). Bovendien heeft niemand van het personeelsbestand van VGP verlof genomen en heeft de Groep geen overheidssteun ontvangen.



### 02

#### VGP Parks maakte de distributie van essentiële goederen zoals medische benodigdheden en beschermende kleding mogelijk in tijden van het Coronavirus

Door onze gebouwen tijdig op te leveren en door onze bestaande gebouwen en infrastructuur operationeel te houden, heeft VGP Parks de distributie van essentiële goederen zoals medische benodigdheden en beschermende kleding mogelijk gemaakt in tijden van het Coronavirus.





### 03

**34.9%** van de **totale portefeuille** is nu **ecologisch gecertificeerd** of had in december 2020 een lopende aanvraag tot certificatie

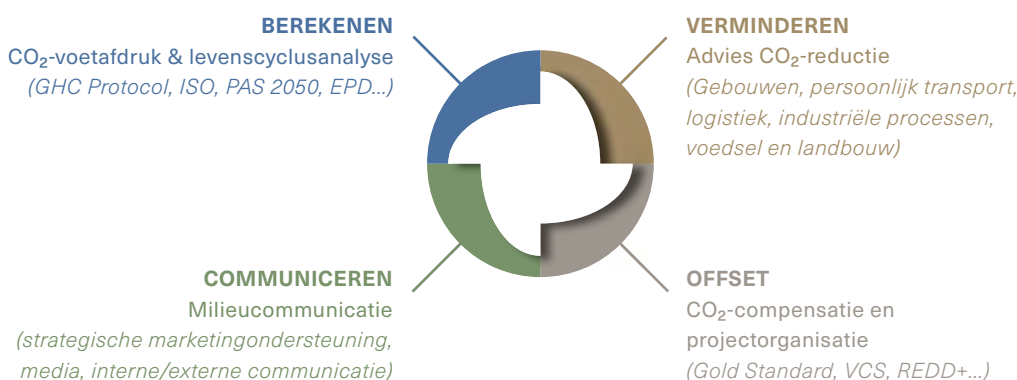
Hoewel onze bouwstandaard lange tijd BREEAM Very Good of een gelijkwaardig certificaat was, hebben we onze werkelijke certificeringsinspanningen opgevoerd, wat ertoe heeft geleid dat er, sinds het begin van 2020, in totaal 15 gebouwen gecertificeerd werden met ten minste BREEAM Very Good of een gelijkwaardig certificaat. Bovendien worden sommige gebouwen afgeleverd tegen een hogere standaard, zoals het VGP Park München, gebouw A, dat een DGNB Gold certificaat ontving en het VGP Park Valsamoggia, gebouwen A en B die een BREEAM Excellent (BIU) certificaat ontvingen.



### 04

**Uitvoering** van een analyse van de **CO<sub>2</sub>-voetafdruk** van de VGP-Groep, in overeenstemming met het BKG-protocol, waarbij doelstellingen inzake de terugdringing van CO<sub>2</sub>-emissies werden geïdentificeerd

Op basis van de analyse, werd de totale CO<sub>2</sub>e-emissie (rechtstreeks + onrechtstreeks) voor de VGP-Groep gedurende het jaar 2019 geschat op 2.308 tCO<sub>2</sub>e. Deze uitstoot stemt overeen met een totale CO<sub>2</sub>e-emissie per FTE en per m<sup>2</sup> kantooroppervlakte van 9,7 tCO<sub>2</sub>e/VTE en 0,6 tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Dit zijn KPI's die we in de toekomst zullen opvolgen.



### 05

Doelstelling op lange termijn om vóór 2025 **CO<sub>2</sub>-neutraliteit** te bereiken

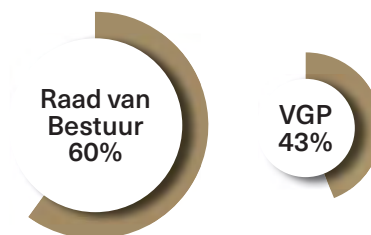
VGP heeft zijn eigen doelstellingen inzake de terugdringing van CO<sub>2</sub>-emissie afgeleid op basis van zijn doelstelling op lange termijn om vóór 2025 CO<sub>2</sub>-neutraliteit te bereiken. Daarenboven verbindt VGP zich ertoe om de emissie van scope 1 en van scope 2 tegen 2030 te verminderen met 50%.



## 06

Blijvende **diversiteit** binnen de raad van bestuur met een verhouding van 60% vrouwen

We zijn van mening dat het steunen van alle mensen en het bevorderen van integratie binnen onze onderneming en maatschappij de wereld voor iedereen beter maakt. We zetten ons in voor het creëren van een diverse en inclusieve cultuur die werknemers helpen beseffen dat ze gewaardeerd en gerespecteerd worden en dat ze ertoe worden aangezet om hun beste ideeën naar voor te brengen.



## 07

**Uitbreiding** van de VGP Renewable Energy **productiecapaciteit van groene energie tot 42.5 MWp**

Momenteel is een totale FV-capaciteit voor de productie van energie van 42,5 MWp geïnstalleerd of in aanbouw over 36 projecten. Bovendien zijn we momenteel aan het overleggen om nog eens 53,3 MWp te installeren. Verwacht wordt dat de totale geïnstalleerde en in aanbouw zijnde capaciteit zou leiden tot een vermindering van de CO<sub>2</sub>-emissie met 7.800 tCO<sub>2</sub> per jaar, eenmaal deze operationeel wordt in de loop van 2021. Dit is voldoende energie om 13.400 huishoudens te onderhouden<sup>1</sup>. Naar verwachting zullen de projecten in de pijplijn zorgen voor een verdere vermindering van CO<sub>2</sub>-emissie met 9.790 tCO<sub>2</sub> per jaar of voldoende energie om 16.800 huishoudens te onderhouden.

## 08

De teams duurzaam bouwen en hernieuwbare energie werden uitgebreid met 6 personen en **gerichte werknemersopleidingen** werden ingevoerd op groepsniveau

Alle landenteams bouwen in-house expertise op, onder meer via onze eigen lokale BREEAM gecertificeerde ingenieurs en de uitrol van speciale technische opleidingen op groepsniveau zoals over duurzame bouwpraktijken.



<sup>1</sup> Zonder rekening te houden met de productie tijdens piek- en daluren van een FV-systeem; in de veronderstelling dat huishoudens gemiddeld 3.171 kWh elektriciteit per jaar verbruiken ([www.energytransition.org](http://www.energytransition.org): Verbruik van Duitse huishoudens in 2018)



foto © IERS (Ukraine)

## 09

De eerste **16 ondersteuningsprojecten** voor de VGP Foundation werden geïdentificeerd

De VGP Foundation ontving in 2020 van VGP een startkapitaal van € 3 miljoen waarvan € 1 miljoen werd uitgegeven aan de eerste 16 ondersteuningsprojecten. Daarnaast heeft VGP een bijdrage van € 4 miljoen voorzien voor 2021. Op langere termijn, heeft VGP zich ertoe verbonden om ongeveer 1-2% van zijn jaarlijkse winst bij te dragen aan de VGP Foundation.

**VGP**  
FOUNDATION

## 10

Het rapport over maatschappelijk verantwoord ondernemen werd gepubliceerd in overeenstemming met de **GRI**-standaarden<sup>2</sup> en een **CDP**-verslag<sup>3</sup> over broeikasgasemissies werd ingediend

We streven ernaar om van jaar tot jaar een consistente MVO-bekendmaking te verstrekken om deze op een eenvoudige manier te kunnen vergelijken en om de werkelijke prestaties te kunnen beoordelen. In oktober 2020 hebben we ons eerste rapport ingediend voor de CDP database en we zijn van plan om dit voortaan jaarlijks te doen.



2 De GRI (Global Reporting Initiative)-standaard is werelds' meestgebruikte standaard voor verslaggeving over duurzaamheid

3 Het CDP (Carbon Disclosure Project) is een non-profitorganisatie die een bekendmakingssysteem invoert opdat investeerders, bedrijven en overheden hun milieu-impact openbaar maken



# Bericht

## van de CEO

Dit is een tijd als geen ander in onze levens. De COVID-19-pandemie blijft onzekerheid, stress en trauma's veroorzaken binnen onze gemeenschappen.

Onze topprioriteit was steeds om onze werknemers veilig en beschermd te houden en we hebben de nodige maatregelen genomen om hen veilig te houden, zoals het verbeteren van de thuiswerkfaciliteiten, het invoeren van aanvullende schoonmaak- en hygiëneprotocollen in onze faciliteiten en het verstrekken van beschermende uitrusting.

Tijdens het afgelopen jaar hebben e-commerce en logistiek meer dan ooit tevoren aangetoond dat ze essentiële bedrijfsactiviteiten zijn en wij trachten ons steentje bij te dragen om een wereldwijde respons op het coronavirus te ondersteunen door ervoor te zorgen dat onze bestaande parken open en volledig operationeel blijven. Nieuwe gebouwen worden volgens schema afgeleverd om te verzekeren dat logistieke en bijzonder essentiële goederen hun bestemming tijdig bereiken. Voorts heeft niemand van het personeel van VGP verlof genomen tijdens deze periode, heeft de Groep geen overheidssteun ontvangen en hebben we huurders met zware cashflow-problemen ten gevolge van de pandemie geholpen door het herprofilieren van terugbetalingen.

Hoewel het momenteel misschien moeilijk lijkt om verder te kijken dan de impact die de pandemie heeft op families en gemeenschappen, waardoor milieu- en maatschappelijke kwesties minder dringend lijken, zijn wij van mening dat deze gesprekken nu meer dan ooit van cruciaal belang zijn.

De klimaatwetenschappers over de hele wereld zijn het erover eens dat de planeet in sneltempo opwarmt, wat zeer waarschijnlijk te wijten is aan menselijke activiteiten<sup>1</sup>. Momenteel zijn we op schema voor een temperatuurstijging met meer dan 3 graden tegen 2100<sup>2</sup>. Dit zou de planeet in vele streken onherkenbaar en onleefbaar maken. Nu al zien we de gevolgen van een veranderend klimaat zoals het smelten van gletsjers, de ongeziene bosbranden in de VS en in Australië en de toename van lokaal extreme weersomstandigheden overal ter wereld. 2100 lijkt misschien ver weg, maar dat is het echt niet. Mijn dochtertje van 3 jaar zal dan 82 jaar zijn en haar generatie zal de impact het meeste voelen. Bovendien wordt de opwarming vele jaren op voorhand ingezet, net zoals wanneer u water aan de kook brengt. Daarom zijn de komende jaren cruciaal om het verschil te maken.

We zijn verheugd om aan te kondigen dat VGP zich ertoe verbindt om tegen 2025 CO<sub>2</sub>-neutraal te gaan.

Hoewel alle bouwprojecten die dit jaar werden opgestart, zich er reeds toe verbonden hebben om alleen te bouwen volgens de BREEAM Very Good of gelijkwaardige duurzaamheidscertificatie en de duurzaamheid nu al een groot deel uitmaakt van wie we zijn en wat we doen via VGP Renewable Energy, hebben we beslist om onze inspanningen nog op te drijven en binnen 5 jaar CO<sub>2</sub>-neutraal te gaan.

Wetende dat een systemische verandering noodzakelijk is, heb ik ingezien dat we meer kunnen doen. Nu. Met wat binnen onze controle ligt. Op de volgende pagina's zult u lezen hoe we onze duurzaamheidsstrategie het afgelopen jaar hebben ontwikkeld.

We beschikken nu over een nog beter inzicht in de bedrijfsrisico's en opportuniteiten die gepaard gaan met de overstap naar een lage CO<sub>2</sub>-voetafdruk en we hebben de maatregelen die we zullen ondernemen geïdentificeerd.

Onze bedoeling is om onze huurders ook te laten genieten van onze inspanningen ter bevordering van de duurzaamheid door in de eerste plaats groene energie aan te bieden, maar ook door hen bij te staan in het duurzamer maken van hun ondernemingen op een kostenefficiënte manier.

We zullen blijven samenwerken met onze huurders, de gemeenten waarin we actief zijn en de non-profitorganisaties wereldwijd zodat we hier allen sterker en gezonder uitkomen.

Deze mentaliteit van weerbaarheid ondersteunt alles wat we doen bij VGP om duurzamere praktijken te creëren die onze bedrijfsactiviteiten versterken in een veranderende wereld, waarbij we voortdurend werken aan Building Tomorrow Today.

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

1 NATO, „Scientific Consensus: Earth's Warming Climate“: <https://climate.nasa.gov/scientific-consensus/>

2 World Meteorological Service, „2019 concludes a decade of exceptional global heat and high-impact weather“: <https://public.wmo.int/en/media/press-release/2019-concludes-decade-of-exceptional-global-heat-and-high-impact-weather>

# De Groep

VGP is een pan-Europese ontwikkelaar, beheerder en eigenaar van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met capaciteiten en een jarenlange expertise in de hele waardeketen. De vennootschap bezit een eigen en contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank van 7,65 miljoen m<sup>2</sup> en haar strategische focus ligt op de ontwikkeling van bedrijfsparken. In 1998 werd VGP in de Tsjechische Republiek opgericht als een familiebedrijf gespecialiseerd in de ontwikkeling van vastgoed. Met vandaag meer dan 260 werknemers is VGP eigenaar en ontwikkelaar van vastgoed in 12 Europese landen, en dit rechtstreeks en via joint ventures. In december 2020 bedroeg de Bruto Actiefwaarde van VGP, met inbegrip van de joint ventures aan 100%, € 3,84 miljard en beschikte de vennootschap over een Netto-Actiefwaarde (EPRA NAV) van € 1.35 miljard. VGP is genoteerd op Euronext Brussel en op de Praagse Effectenbeurs (ISIN: BE0003878957).

## ONZE KERNCIJFERS VOOR 2020

Jaarlijks toegezegde huurinkomsten <sup>1</sup>	€ 185 miljoen
Aantal huurovereenkomsten	289
Voltooide bruto verhuurbare oppervlakte <sup>2</sup>	3.310.000 m <sup>2</sup>
Geïnstalleerde productie van groene energie <sup>3</sup>	42,5 MWp
Productie van groene energie in de pijplijn <sup>4</sup>	53,3 MWp
Aantal werknemers	283
% mannen / % vrouwen — algemeen	57% / 43%
% mannen / % vrouwen — bestuursfuncties	40% / 60%
% onafhankelijke bestuurders	60%

**Meer informatie kunt u vinden op de volgende website: [www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)**

1 Met inbegrip van de joint ventures aan 100%

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

3 Geactiveerde productie van groene energie via PV installaties in eigendom van derden die geplaatst zijn op daken van VGP-Parken (m.i.v. operationele en in aanbouw zijnde installaties)

4 Geactiveerde productie van groene energie via eigen PV installaties en via PV installaties in eigendom van derden die geplaatst zijn op daken van VGP-Parken waarvoor principeovereenkomsten zijn afgesloten



# Bedrijfsprincipes

Als familiebedrijf trachten we over de grenzen van generaties heen te kijken en willen we ondernemen op een verantwoord een duurzame manier. Het is onze bedoeling om onze bedrijfsactiviteiten te bouwen op wederzijdse welvarende relaties op lange termijn, wat impliceert dat we ernaar streven om waarde te creëren en een betrouwbare partner te zijn voor onze klanten en de gemeenschappen waarin we actief zijn. In onze inspanningen om onze klanten en gemeenschappen het beste te bedienen, worden we geleid door de volgende principes:

## **MENSEN OP DE EERSTE PLAATS**

samen, veilig en verantwoord werken

## **INTEGRITEIT**

vertrouwen opbouwen door betrouwbaar, transparant en eerlijk te zijn ten aanzien van alle belanghebbenden

## **DUURZAAMHEID**

via een praktische aanpak met creatieve en duurzame oplossingen verwezenlijken we building tomorrow today

## **KLANTENSUCCES**

het is onze bedoeling om succesvolle resultaten te boeken door middel van een strikte operationele controle en de best mogelijke oplossingen voor al onze belanghebbenden





# Overleg met stakeholders

We onderhouden een open dialoog met onze stakeholders zoals onze beleggers, klanten, werknemers, leveranciers en de gemeenschappen waarin we actief zijn. Tijdens onze investeerders-updates en klantenmeetings gaan we op zoek naar feedback. Dit heeft ons geholpen om belangrijke duurzaamheidsprioriteiten en de sociale impact van onze bedrijfsactiviteiten vast te stellen. Deze werkzaamheden laten ons tevens toe om doelstellingen en systemen af te stemmen om onze ESG-prestaties te beheren, te beoordelen en er verslag over uit te brengen. Onze GRI-index (Global Reporting Initiative) op het einde van dit verslag geeft een volledig overzicht van onze bijgewerkte 2021 ESG-onderwerpen.

## VGP IN DIALOOG

Dialogo, conferenties, vergaderingen en gesprekken met investeerders en analisten	<b>Kapitaalmarkten</b>
Dialogo in het kader van gezamenlijke projecten, due diligence van leveranciers, forums & conferenties	<b>Leveranciers</b>
Dialogo d.m.v. gesprekken en conferenties als lid van lokale en pan-Europese verenigingen en instellinge	<b>Netwerken, instellingen en verenigingen</b>
Dialogo in het kader van persberichten, informatiebijeenkomsten over nieuwe parken, handelsbeurzen	<b>Media</b>
Dialogo in het kader van nieuwe initiatieven en bestaande partnerschappen	<b>Zakelijke partners en joint venture partner</b>
Persoonlijke ontmoetingen, parkbezoeken, buurtgesprekken	<b>Lokale stakeholders</b>
Eén-op-één gesprekken/dialogo, beantwoorden van vragen	<b>Gemeenschap an NGOs</b>
Dialogo met medewerkers, drijvende krachten, ideeënmanagement, interne media	<b>Medewerkers</b>
Dialogo (o.a. in het kader van park/gebouwoontwerp), sociale media, beurzen	<b>Klanten</b>

# De 2030

## Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling

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

In onderstaande tabel worden deze prioriteit-SDG's weergegeven. De lijst is voornamelijk dezelfde als vorig jaar, met uitzondering van vier belangrijke updates:

- we hebben een nieuwe doelstelling ingevoerd waarbij we tegen 2025 trachten CO<sub>2</sub>-neutraliteit te verkrijgen onder scope 1 en scope 2
- we hebben onze opleidingscursussen geactualiseerd en uitgebreid tot andere opleidingen dan die in het kader van de Gedragscode, teneinde in de hele organisatie „permanent leren“ te bewerkstelligen
- we hebben onze doelstelling in verband met de fotovoltaïsche zonnepanelen bijgewerkt van 100 MWp naar 200 MWp tegen 2025
- Bekendmakingen in overeenstemming met GRI die we vorig jaar reeds hebben verstrekt. Vanaf nu hebben we de ambitie om de gegevens ook jaarlijks bekend te maken in de CDP-database

### De vooruitgang van elke doelstelling werd bijgewerkt ter weerspiegeling van de maatregelen die in 2020 werden genomen:

DOELSTELLING	VOORUITGANG
CO <sub>2</sub> -neutraliteit verkrijgen onder groep 1 en 2 tegen 2025	CO <sub>2</sub> -voetafdruk van BJ2019 werd geanalyseerd en doelstellingen werden vastgelegd die ons in staat stellen om tegen 2025 CO <sub>2</sub> -neutraliteit te bereiken
 	
200MW operationele of in aanbouw zijnde zonnepanelen tegen 2025	Ongeveer 42,5 MWp geïnstalleerd of in aanbouw zijnde in heel Europa
 	Momenteel zijn er voor 53,3 MWp projecten in de pijplijn

DOELSTELLING	VOORUITGANG
<p>100% BREEAM Very Good of gelijkaardige duurzaamheids-certificering voor alle nieuwgebouwde gebouwen</p> <div data-bbox="156 433 470 589">   </div>	<p>100% van de nieuwe bouwprojecten in Europa worden ecologisch gecertificeerd (de vorige bouwstandaard was conform maar niet gecertificeerd)</p> <p>Samen met de gebouwen die voorheen werden gecertificeerd, resulteerde dit in een percentage van 34,9% van de totale portefeuille van gecertificeerde gebouwen of gebouwen waarvoor een lopende aanvraag tot certificatie bestaat in december 2020</p>
<p>Behoud van &gt;95% historische bezettingsgraad</p> <div data-bbox="156 698 470 854">   </div>	<p>In december 2020, bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad voor de voltooide portefeuille 98,5%</p> <p>Sinds 2010 heeft VGP gewerkt met een bezettingsgraad van &gt;95%</p>
<p>Veilige werkomgeving</p> <div data-bbox="156 927 470 1083">   </div>	<p>Doelstelling is 0 dodelijke ongevallen met personeel</p> <p>We vragen aan werknemers, contractanten en leveranciers van VGP om ons nieuwe Gezondheids- en Veiligheidsbeleid na te leven</p>
<p>Bedrijfsethiek in onze toeleveringsketen</p> <div data-bbox="156 1155 470 1312">   </div>	<p>We voeren een due diligence uit op leveranciers (op basis van de Handleiding Kwaliteitsbeheer, Quality Management Handbook)</p>
<p>Gendergelijkheid</p> <div data-bbox="156 1384 297 1541">  </div>	<p>Onze raad bestaat uit 60% vrouwelijke en 40% mannelijke leden</p> <p>De globale verhouding binnen de Groep: 43% vrouwelijk en 57% mannelijk</p>
<p>Voortdurend bijleren</p> <div data-bbox="156 1613 470 1769">   </div>	<p>De Training Gedragscode is verplicht voor alle managers en wordt progressief uitgevoerd op de hele organisatie</p>
<p>Openbaarmakingen in overeenstemming met GRI via CDP-database</p> <div data-bbox="156 1890 297 2034">  </div>	<p>Dit verslag omschrijft hoe we het maatschappelijk verantwoord ondernemen, met inbegrip van de SDG's, aanpakken. Dit Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-Standaarden – Core Optie</p> <p>Onze voortgang wordt weerspiegeld in de CDP-database</p>
<p>1-2% van de nettowinst wordt jaarlijks geïnvesteerd in de VGP Foundation</p> <div data-bbox="156 2155 636 2311">    </div>	<p>De VGP Foundation ontving in 2020 van VGP een startkapitaal van € 3 miljoen waarvan € 1 miljoen werd uitgegeven</p> <p>Voor 2021 werd € 4 miljoen voorzien</p>



# Weerbaarheid en integriteit

In 2020 heeft de Groep haar activiteiten op het gebied van compliance en integriteit verder geïntensiveerd en heeft zij haar beleidsregels versterkt om de integriteit waarmee zij onderneemt te bewaren. Er werd een Gedragscode opgesteld en aan alle werknemers verzonden. De Gedragscode omschrijft de belangrijkste principes van gedrag binnen de zakelijke omgeving waarin de Groep actief is en behandelt onderwerpen zoals gezondheid en veiligheid, milieuwetgeving, mededingingsbeleid, anticorruptie, anti-discriminatie of bescherming van persoonsgegevens. Waar nodig, verwijst hij naar specifieke beleidsregels van de Groep in bepaalde domeinen. Een trainingsprogramma op het vlak van compliance ging vorig jaar van start. Ondanks de beperkingen zoals de onmogelijkheid van persoonlijke vergaderingen te wijten aan de COVID-19-pandemie, wordt het trainingsprogramma voortgezet via online videovergaderingen, rekening houdend met de toename van de geografische dekking van de Groep evenals van het personeelsbestand. De Gedragscode wordt ook geleidelijk aan gebruikt bij het afsluiten van overeenkomsten met leveranciers als een instrument ter bevordering van een verantwoordelijke bedrijfsaanpak over de hele toeleveringsketen.





# Mensen

## Bedrijfscultuur

Het feit dat de onderneming een familiebedrijf is, zorgt voor een collegiale teamgeest binnen de gehele vennootschap. Integriteit betekent eerlijkheid en oprechtheid in wat VGP doet en impliceert dat er openlijk kan worden gecommuniceerd over problemen en dat deze zo snel mogelijk worden opgelost. Wederzijds vertrouwen, respect voor iedereen en een mogelijkheid om te groeien, met plaats voor eigen initiatieven, zijn belangrijke onderwerpen opdat onze werknemers zich gewaardeerd voelen en hun werk graag uitvoeren. We moedigen het aan om „out of the box“ te denken – ook al gaat het soms mis – omdat we er steeds uit kunnen leren. Bij ons bestaat geen cultuur van angst om fouten te maken, maar worden het nemen van initiatieven en verantwoordelijkheid aangemoedigd. Dit is van fundamenteel belang om de ambitieuze doelstellingen die VGP zich de komende jaren heeft opgelegd, te kunnen uitvoeren.

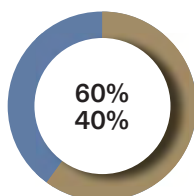
We zijn actief op cultureel diverse markten en we juichen onze verschillen toe. We steunen een inclusieve en transparante werkplek zonder pesterijen en discriminatie, waar al onze mensen gelijk kunnen bijdragen tot onze commerciële doelstellingen. VGP gelooft in gelijke mogelijkheden voor alle werknemers.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

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

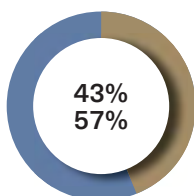
Eind 2020 had de groep 283 werknemers in dienst, verspreid over de 12 landen waarin we actief zijn. In 2020 steeg het aantal werknemers met 41.

We zijn van mening dat het steunen van alle mensen en het bevorderen van integratie binnen onze onderneming en maatschappij de wereld voor iedereen beter maakt. We zetten ons in voor het creëren van een diverse en inclusieve cultuur die werknemers helpen beseffen dat ze gewaardeerd en gerespecteerd worden en dat ze ertoe worden aangezet om hun beste ideeën naar voor te brengen.

Op het einde van 2020 was de genderverhouding de volgende: 57% mannelijk – 43% vrouwelijk. Bovendien blijven vrouwen goed vertegenwoordigd in onze Raad van Bestuur die uit 60% vrouwelijke leden bestaat. Ons HR-systeem registreert momenteel geen minderheden of kwetsbare groepen.



**VGP Raad van Bestuur**  
vrouwelijk 60%  
mannelijk 40%



**Alle werknemers**  
vrouwelijk 43%  
mannelijk 57%



# Welzijn van het personeel

Het afgelopen jaar hadden de meeste inspanningen op het vlak van welzijn van het personeel te maken met het beheren van de organisatie en onze werknemers tijdens de corona-pandemie.

Aangezien de werkwijze door de COVID-19-pandemie dramatisch is veranderd, moesten veel van onze werknemers overschakelen naar nieuwe procedures en manieren van communiceren en samenwerken. We hopen dat we, op basis van betrokkenheid, eerlijkheid, respect en gelijkheid, onze werknemers hebben kunnen helpen om nieuwe werkwijzen en manieren van interactie aan te nemen.

Aangezien de situatie van elke werknemer anders is, hebben we geopteerd voor een gepersonaliseerde aanpak om de cultuur te bevorderen en de bovengenoemde veranderingen mogelijk te maken. Opdat iedereen in staat zou zijn om zich aan te passen aan het model van virtueel werken dat we vorig jaar hebben uitgerold en vandaag nog

grotendeels blijven gebruiken, zijn we van mening dat het belangrijk is om werknemers te betrekken in een voortdurende tweerichtingsdialoog die rekening houdt met hun specifieke behoeften, die hen toelaat om hun eigen trajecten uit te stippelen en die hen gepersonaliseerde coaching verstrekt door het management.

Gelet op het feit dat andere werkmodellen en teamstructuren in de toekomst zullen blijven vereist zijn, zal het blijven bouwen aan en versterken van een dergelijke geïntegreerde cultuur in de toekomst in ons voordeel spelen.

Gezien de unieke omstandigheden, geven we een toelichting over de verschillende maatregelen die we hebben genomen in een afzonderlijk hoofdstuk hieronder. Met het oog op 2021, zijn we gefocust op het vergroten van de uitrol van onze trainingspraktijken. Een aantal nieuwe trainingsprogramma's werden uitgerold. Meer details vindt u in het hoofdstuk „Personeel Voorbereiden op Succes“.



# Bescherming

## van onze werknemers en belanghebbenden tegen het coronavirus

Voor VGP is de Gezondheid en Veiligheid een kernwaarde, wat wordt weerspiegeld in het kernprincipe van de onderneming Respect voor onze Werknemers en Zakenpartners. In het licht van de corona-pandemie zijn we deze kernwaarde steeds blijven respecteren en hebben we snel en solidair gehandeld om onze werknemers, aannemers en alle belanghebbenden te beschermen in tijden van het Coronavirus (Covid-19).

### Overkoepelende doel en doelstellingen

We streven ernaar om de Gezondheid en Veiligheid van ons personeel en onze partners te waarborgen en om te verzekeren dat de bedrijfsactiviteiten niet lijden onder een ontoereikende planning of een slechte besluitvorming in tijden van het Coronavirus. Onze doelstellingen zijn de volgende:

**De gezondheid en het welzijn** van onze mensen, hun families en onze belanghebbenden te beschermen via medische paraatheid en een toenemende bewustwording

**De bedrijfsactiviteiten behouden** via een continuïteitsplanning en proactief beheer van de toeleveringsketen

**De relaties met onze partners en gemeenschappen** waarin we actief zijn op lange termijn **beschermen en versterken**

### Beheerskader voor corona-advies en rapportage

Begin maart 2020 hebben we een nieuw dashboard voor het beheer en de rapportage in verband met corona evenals een rapportagekader ingevoerd om controle, begeleiding, advies en verslaggeving te verstrekken over de paraatheid van onze landelijke organisaties. Onze landelijke organisaties bereiden hun antwoord voor en zijn verantwoordelijk voor de naleving van hun nationale gezondheidsvoorschriften en voor de uitvoering van richtlijnen op groepsniveau.

### Onze globale en lokale maatregelen

We hebben een reeks maatregelen op lokaal en groepsniveau ingevoerd om onze teams te beschermen en om bij te dragen tot de beheersing van de ziekte. Deze maatregelen zijn de volgende:

- ▶ Strikte naleving van de sociale distantiëring bij verrichtingen en in onze kantoren
- ▶ Aanpassing van onze richtlijnen over de Gezondheid en Veiligheid voor al onze verrichtingen in verband met COVID-19
- ▶ Sterke bevordering van digitale (d.w.z. „contactloze“) initiatieven in onze markten om de vergaderingen in persoon indien mogelijk te vervangen en thuiswerken mogelijk maken
- ▶ Duidelijke overeenkomsten om de paraatheid van al onze landelijke teams te verzekeren ter bescherming van onze werknemers en aannemers die zich op de site bevinden.

Al deze maatregelen werden aan onze bestaande praktijken toegevoegd om de Gezondheid & Veiligheid en veilige bedrijfspraktijken te stimuleren in het licht van de Corona-crisis. Onze aanpak voor elk land wordt voortdurend opgevolgd en aangepast, waarbij de ontwikkelingen en de instructies van lokale gezondheidsautoriteiten nauwlettend worden gevolgd om op alle mogelijke manieren te kunnen helpen.

# Personeel voorbereiden

## op succes

De integratie van nieuwe digitale systemen zou moeten leiden tot een verbetering van de bedrijfsprocedures, de optimalisering van de samenwerking evenals van de kwaliteit en dienstverlening voor alle belanghebbenden. In 2020 hebben we een nieuw ERP-systeem ingevoerd en uitgerold, nadat de partner werd gekozen eind 2019. Begin 2021 hebben we besloten om onze doelstellingen in verband met het verloop van de trainingen uit te breiden tot buiten de verplichte Gedragscodetraining om een milieu van „voortdurend bijleren“ te creëren in gans onze organisatie. Dit doen we bovenop het uitvoeren van systemen en op maat gemaakte programma's voor technische cursussen op het werk zoals deze over duurzame bouwstandaarden, gezondheid en veiligheid en technische evoluties.

## Gezondheid en Veiligheid

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



## Bedrijfsethiek in onze toeleveringsketen

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

# Duurzaamheid

## Aanpak klimaatverandering

Voor het eerst brengt de Overeenkomst van Parijs alle landen samen in een gemeenschappelijke zaak om ambitieuze inspanningen te leveren om de klimaatverandering te bestrijden en om zich aan de gevolgen ervan aan te passen, met een versterkte hulp die wordt verleend aan de ontwikkelingslanden om dit te doen. De richtlijn hernieuwbare energie 2018/2001/EU met uiterste omzettingstermijn 30 juni 2021 werd ingevoerd als onderdeel van het pakket Schone Energie voor alle Europeanen met de bedoeling dat de EU haar leidersambities op het gebied van hernieuwbare energie kan waarmaken en, meer in het algemeen, om de EU te helpen haar verbintenissen onder de Overeenkomst van Parijs om de emissies te verminderen na te leven. De nieuwe richtlijn stelt een bindend streefcijfer voor hernieuwbare energie vast voor de EU van ten minste 32% tegen 2030, met een mogelijke opwaartse herziening in 2023. VGP steunt de doelstelling van de Overeenkomst van Parijs om de wereldwijde CO<sub>2</sub>-emissies te verminderen om de gemiddelde temperatuurstijging te beperken tot onder de 2 graden Celsius. Om dit te bereiken, heeft VGP zijn eigen doelstellingen inzake de terugdringing van CO<sub>2</sub>-emissies vastgesteld op basis van zijn doelstelling op lange termijn om vóór 2025 een netto CO<sub>2</sub>-emissies van 0 te bereiken. Deze worden hieronder omschreven.

Hoewel onze bouwstandaard lange tijd BREEAM Very Good of een gelijkwaardig certificaat was, hebben we onze werkelijke certificeringsinspanningen opgevoerd, wat ertoe heeft geleid dat, sinds begin 2020, alle nieuwe gebouwen worden afgeleverd met ten minste een BREEAM Very Good of een gelijkwaardig certificaat. Deze minimum bouwstandaard is bedoeld om de duurzaamheid van de portefeuille te bevorderen en de CO<sub>2</sub>-voetafdruk te verminderen. Nu de werkelijke certificatie uitwerking heeft, is de minimum bouwstandaard transparant voor al onze belanghebbenden. Daarnaast blijven we kapitaal investeren in alternatieve energiebronnen in de parken die we reeds uitbaten en deze die in aanbouw zijn, om ter plaatse energie-oplossingen te vinden en om te streven naar CO<sub>2</sub>-neutrale activiteiten in onze parken.



Totale ecologisch gecertificeerde verhuurbare oppervlakte **35% van de portefeuille** 1,155,000 m<sup>2</sup>

# Duurzaam gebruik van gronden en gebouwen

Ons businessmodel start met de aankoop van gronden op toplocaties. Bij de selectie van gronden gaan we op zoek naar locaties die dicht bij ringwegen liggen en die toegankelijk zijn via het openbaar vervoer.

Onze sourcing-strategie voor gronden voorziet een zorgvuldige selectieprocedure om zich ervan te vergewissen dat we potentiële verplaatsingen minimaliseren, zowel voor de werknemers van onze klanten op de site als met het oog op logistieke toegankelijkheid. Bovendien hebben we de ambitie om het aantal ontwikkelingen op brownfields te doen toenemen, wat onze inspanningen om onze milieu-impact te verminderen verder zal ondersteunen en wat vaak verontreinigde industriële woestijnen is, nieuw leven zal inblazen en een nieuwe bestemming zal geven. Bovendien, aangezien we duurzame kenmerken zullen invoeren zoals groene zones, zullen onze projecten de biodiversiteit van die gebieden herstellen en verbeteren.

Braakliggende grond is vaak een smet op de lokale buurt, in het bijzonder wanneer de bodem verontreinigd is of wanneer de site steeds meer verlaten is. Daarom kan een herontwikkeling positieve energie geven aan een dergelijke buurt. Aangezien deze sites vaak gelegen zijn op toplocaties wat de nabijheid met grootstedelijke gebieden betreft, zijn deze goed voor onze klanten. Een ander voordeel is dat de werknemers doorgaans reeds sneller beschikbaar zijn en dat er transportinfrastructuur aanwezig is.

Als onderdeel van een allesomvattende strategie om milieuvriendelijke duurzame oplossingen te vinden voor onze huurders en onze eigen activiteiten, heeft VGP zijn bouwstandaarden versterkt om vanaf 2020 voor alle bouwprojecten BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) „Very Good“ certificaten (of gelijkwaardige certificaten) te verkrijgen.

De multi-criteria benadering van BREEAM onderscheidt ze van andere methoden. De procedure van bouwcertificering evalueert het gebruik van de gronden, de milieuaspecten, het bouwproces, het waterverbruik, het afval, verontreinigingen, het vervoer, de uitrusting en materialen, de gezondheid en het comfort, evenals het energieverbruik. Hoewel alle nieuwbouwprojecten in het verleden

uiteraard reeds werden voltooid als zo energiezuinig mogelijk, afgezien van de certificatieprocedure, hebben we er sinds januari 2020 op toegezien dat voor elk nieuw gebouw (zie tabel) een BREEAM Very Good of een gelijkwaardig certificaat wordt verkregen. Samen met de gebouwen die voorheen werden gecertificeerd, heeft dit geleid tot 1.155.000 m<sup>2</sup> totaal verhuurbare oppervlakte, of voor 34,9% van de totale portefeuille zijn de gebouwen momenteel gecertificeerd of bestaat er in december 2020 een lopende aanvraag tot certificatie.

VGP heeft voor zijn portefeuille sinds 2010 een referentiepunt voor de bezettingsgraad van 95% (gemeten op basis van een gemiddelde over 6 maanden). Voor ons is een hoge bezettingsgraad de weerspiegeling van goed zakendoen en van het duurzaam gebruik van de gebouwen die we hebben opgericht. Het suggereert dat onze eigendommen goed gelegen zijn, kunnen worden aangepast aan verschillende toepassingen en dat ze de behoeften van onze klanten kunnen blijven voldoen.

## GEBOUWEN GECERTIFICEERD IN 2020

<b>VGP Park Valsamoggia</b> gebouwen A en B	BREEAM Excellent (BIU)
<b>VGP Park Nijmegen</b> gebouw A	BREEAM Very Good
<b>VGP Park München</b> gebouw A1	DGNB Gold
<b>VGP Park Giessen – Lutzellinden</b> gebouw A	DGNB Gold (in uitvoering) <sup>1</sup>
<b>VGP Park Magdeburg-Sülzetal</b> gebouw A	DGNB Silver (in uitvoering)
<b>VGP Park San Fernando de Henares</b> gebouw C1 en C2	BREEAM Very Good (in uitvoering)
<b>VGP Park Lliçà d'Amunt</b> gebouwen A, D en E	BREEAM Very Good (in uitvoering)
<b>VGP Park Valencia Chestre</b> gebouwen A en B	BREEAM Very Good (in uitvoering)
<b>VGP Park Zaragoza</b> gebouw A	BREEAM Very Good (in uitvoering)
<b>VGP Park Timisoara</b> gebouw D	BREEAM Very Good (in uitvoering)

BREEAM®



<sup>1</sup> (in uitvoering): projecten waarvan de uitgifte van een bouwcertificaat hangende is in december 2020

# Duurzaam energieverbruik

Hoewel het energieverbruik in onze parken voornamelijk onder de verantwoordelijkheid valt van onze klanten, heeft VGP op lange termijn als doelstelling om waarde te creëren door de milieu-impact van zijn gebouwen te verminderen. Dit doet VGP door energiebesparende maatregelen op te leggen en door de productie van schone energiebronnen mogelijk te maken. Duurzame bouwstandaarden, energie-efficiënte ontwerpen en constructies van een gebouw zijn van levensbelang om de energievraag van een gebouw te verminderen. Derhalve zal onze doelstelling om steeds ten minste een BREEAM 'Very Good' certificering te verkrijgen, verder bijdragen tot de vermindering van het energieverbruik van onze toekomstige portefeuille.

Deze hoge kwaliteits- en gecertificeerde bouwstandaard wordt

toegepast om duurzame waarde te creëren voor huurders, aandeelhouders en andere belanghebbenden. Om een dergelijke duurzame waarde te creëren, werden verschillende verbeteringen in het ontwerp en het beheer van de gebouwen ingevoerd. Wat het ontwerp van het gebouw betreft, gaat het om maatregelen ter verbetering van de isolatie en de aanpassing aan de omgeving, bijvoorbeeld door het installeren van groene daken en gevels en zonnepanelen. Wat de beheerssystemen betreffen, zijn deze gericht op de verbetering van de transparantie op het vlak van energievoorziening en -verbruik. In het beste geval kunnen alle ingenieursfuncties voor gebouwen en gronden worden gecontroleerd en bediend via een centraal systeem. Hiervoor zijn alle sensoren, aandrijvingen en bedieningselementen

evenals gebruikers- en technische systemen (bijv. verwarming, ventilatie, airconditioning, koeling) geïntegreerd. Al deze monitoring-, controle, regulerings- en optimalisatie-apparaten worden beheerd met gespecialiseerde software, de gebouwregeltechniek („Gebäudeleittechnik“ of „GLT“). GLT is het centrale hulpmiddel van de energiebeheerder van het gebouw aangezien het gegevens verzamelt van alle sensoren en controllers van een gebouw. Het slaat de gegevens op, voert statistische analyses uit en geeft deze grafisch weer. Op die manier beschikt de energiebeheerder over een overzicht van alle technische procedures van een gebouw en kan hij gemakkelijker potentiële besparingen identificeren.

## Een hoge kwaliteits- en gecertificeerde bouwstandaard wordt toegepast om duurzame waarde te creëren voor aandeelhouders, huurders en andere belanghebbenden

Voorbeelden van het typisch toegepaste ontwerp en beheer van gebouwen zijn:

- ▶ Ledverlichting binnen en buiten
- ▶ gebruik van hoog gekwalificeerde en onder ISO 14001 gecertificeerde materialen
- ▶ duurzaam gebruik van materialen zoals recycling van puingranulaat
- ▶ gebruik van prefab beton van hoge duurzame kwaliteit
- ▶ installatie van zonnepanelen waar mogelijk
- ▶ energiezuinige koelinstallaties waar nodig
- ▶ geluidsarme installaties wegens omgevingsfactoren
- ▶ waterbesparende sanitaire voorzieningen
- ▶ duurzame landschapsinrichting van de site
- ▶ duurzaam beheer van (regen) water
- ▶ indien van toepassing: koel- en vriesinstallaties met lekdetectiesystemen en automatische ventielen (in-block valves)
- ▶ laad- en loskades uitgerust met energiezuinige deuren en luchtsluizen
- ▶ oplaadfaciliteiten voor elektrische auto's en vrachtwagens
- ▶ logistieke verkeersroutes door het park en in gebouwen die ontworpen zijn voor optimaal vervoer en afhandeling van vrachtverkeer

Hieronder wordt een samenvatting weergegeven van het energieverbruik van VGP voor zijn bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van energie verbruikt voor activiteiten die onder de operationele controle van VGP vallen.

### Totale brandstofverbruik binnen de organisatie

ENERGIEGEGEVENS VOOR BJ2019	NIET-HERNIEUWBARE BRONNEN	HERNIEUWBARE BRONNEN
Gas (GJ)	166,11	—
Elektriciteit (MWh)	276,10	134,89
Brandstof (diesel en benzine) (GJ)	23.226,26	—
<b>TOTALE ENERGIE GJ</b>	<b>24.386,35</b>	<b>485,62</b>

# Strategie voor de vermindering van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk

VGP heeft een analyse van zijn CO<sub>2</sub>-voetafdruk uitgevoerd om een beter inzicht te verkrijgen in de klimaatimpact van zijn dagelijkse activiteiten. Deze analyse stelde ons in staat te begrijpen wat de huidige sterktes en verbeteringspunten op het vlak van CO<sub>2</sub>-emissies zijn. Voorts hebben we de intentie om KPI's op te volgen zodat we onze klimaatimpact kunnen verminderen. De jaarlijks bijgewerkte balans geeft ons aanwijzingen over wat de invloedfactoren zijn om broeikasgasemissies te voorkomen. Op die manier kunnen we nagaan of we op de goede weg zijn om onze doelstellingen om broeikasgassen te verminderen, te halen.

## Toepassingsgebied en methodologie

De analyse werd uitgevoerd op grond van de CO<sub>2</sub>logic-aanpak (in overeenstemming met de PAS 2060 standaard voor CO<sub>2</sub>-neutraliteit), op basis van de volgende principes:

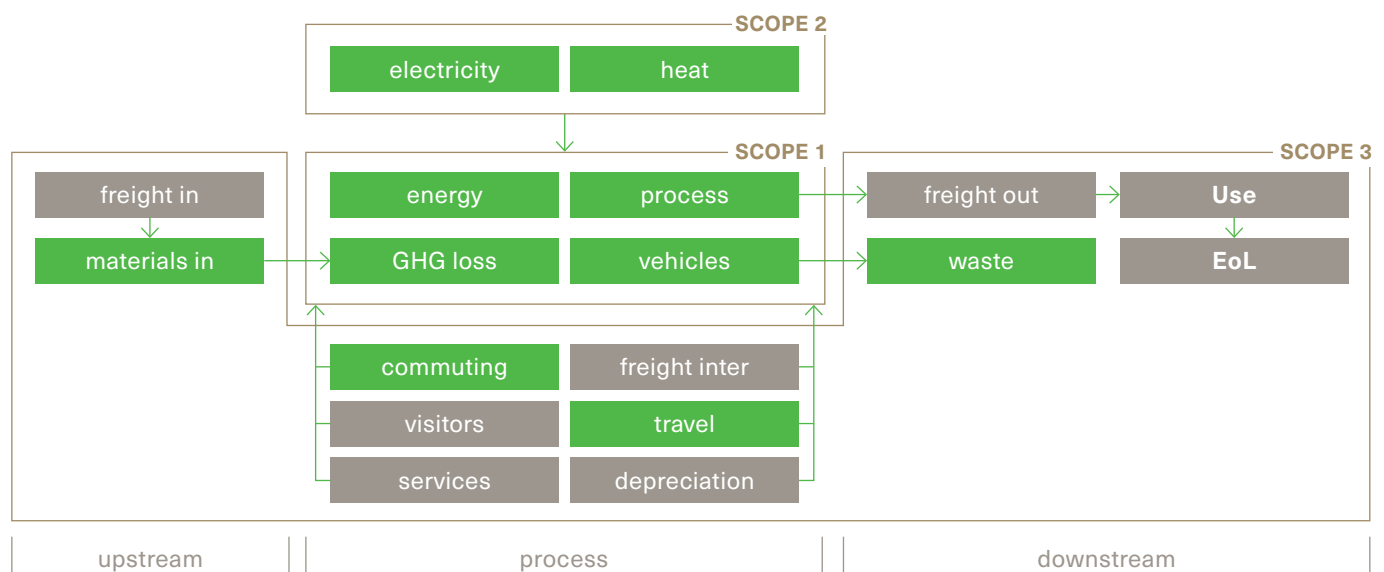
1. Berekening van emissies (kennis)
2. Vermindering van emissies (actie)
3. Compenseren van emissies (de volledige verantwoordelijkheid opnemen en solidair zijn)
4. Communicatie (anderen beïnvloeden)

Voor de analyse van onze volledige scope 1 en volledige scope 2 emissies en een analyse van een deel van scope 3 (zie tekstblok) werd de Bilan Carbone® methode gebruikt ter berekening van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk. Deze methode wordt erkend door de PAS 2060 standaard voor CO<sub>2</sub>-neutraliteit en is in overeenstemming met de ISO 14064 standaard en het BKG-Protocol.

Wat niet opgenomen is onder het toepassingsgebied van de in 2020 uitgevoerde analyse is een volledige analyse van scope 3, die onder meer de emissies van de toeleveringsketen van onze bouwmaterialen en bouwactiviteiten zouden omvatten. Onze bouwstandaard BREEAM Very Good of een gelijkwaardige certificatie zorgt ervoor dat emissies ook voor onze bouwactiviteiten (scope 3) worden erkend en de certificatieprocedure leidt er daarom toe dat onze ontwerpen in die zin worden opgesteld dat de operationele energievraag, het energieverbruik en de CO<sub>2</sub>-emissies tot een minimum worden beperkt. Naast de individuele bouwcertificering hebben we de ambitie om een uitgebreide analyse van de volledige scope 3 uit te voeren op groepsniveau om omvattende initiatieven te kunnen nemen om de emissies van scope 3 waar mogelijk te verminderen op basis van de impact en invloed ervan.

## Het toepassingsgebied van de berekeningen van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van VGP

VOLLEDIGE SCOPE 1 waaronder directe emissies afkomstig van:	VOLLEDIGE SCOPE 2 waaronder indirecte emissies afkomstig van:	DEEL VAN SCOPE 3 waaronder indirecte emissies afkomstig van:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— De verwarming van onze eigen gebouwen en kantoren (aardgas/brandstof)</li> <li>— Geleasede &amp; eigen voertuigen</li> <li>— BKG verlies van koelsystemen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Elektriciteitsnet (grijs)</li> <li>— Stadsverwarming</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Upstream-emissies van scope 1&amp;2</li> <li>— Zakenreizen (vliegtuig-trein)</li> <li>— Woon-werkverkeer (excl. geleasede&amp;eigen voertuigen reeds opgenomen in scope 1)</li> <li>— Afval afkomstig van onze kantoren</li> <li>— Papierverbruik</li> </ul>



## Totale CO<sub>2</sub> voetafdruk

Op basis van de analyse, werden de totale CO<sub>2</sub>e emissies (direct + indirect) voor de VGP Groep tijdens het jaar 2019 geschat op 2.308 tCO<sub>2</sub>e. Deze emissie vertegenwoordigt 227 keer de jaarlijkse CO<sub>2</sub> emissie van een Belg of 397 ha nieuw bos dat nodig is om deze hoeveelheid in 1 jaar op te vangen. Deze emissie komt overeen met een totale CO<sub>2</sub>e emissie per FTE en per m<sup>2</sup> kantooroppervlakte van 9,7 tCO<sub>2</sub>e/VTE en 0,6 tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Dit zijn twee KPI's die we in de toekomst zullen opvolgen.

De mobiliteit is verantwoordelijk voor 91% van de totale CO<sub>2</sub>e voetafdruk van VGP, waarvan de zakenreizen (41%) en bedrijfswagens (41%) de twee belangrijkste bijdragers zijn.

### Gegevens over BKG-emissies

ENERGIE	EENHEDEN	2019
Scope 1	Ton CO <sub>2</sub>	691
Scope 2	Ton CO <sub>2</sub>	95
Scope 3 <sup>1</sup>	Ton CO <sub>2</sub>	1.522
<b>Totaal</b>	<b>Ton CO<sub>2</sub></b>	<b>2.308</b>

Op de daken van de VGP Parken hebben we tot nu toe geplaatste of in aanbouw zijnde zonnepanelen voor een totale opwekkingscapaciteit van energie van 42,5 MWp. Bovendien zijn we momenteel aan het overleggen om nog eens voor 53,3 MWp extra te installeren.

De bestaande operationele PV-systemen op de daken van de VGP Parken compenseren de emissies. De totale geïnstalleerde of in aanbouw zijnde PV-systemen voor 42,5 MWp komt overeen met CO<sub>2</sub>-emissies van 7.800 tCO<sub>2</sub> op jaarbasis (meer details hierover vindt u onder het hoofdstuk „Waarde creëren via hernieuwbare energie“).



<sup>1</sup> De analyse van Scope 3 werd slechts gedeeltelijk uitgevoerd – Voor de definitie, verwijzen we naar het tekstvak „Het toepassingsgebied van de berekeningen van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van VGP“

# Doelstelling op lange termijn om voor 2025 CO<sub>2</sub>-neutraliteit te bereiken

Op basis van zijn doelstelling op lange termijn om voor 2025 CO<sub>2</sub>-neutraliteit te bereiken heeft VGP zijn eigen doelstellingen inzake de terugdringing van CO<sub>2</sub>-emissies vastgesteld. Deze worden hieronder omschreven. VGP verbindt zich ertoe om de BKG-emissies van scope 1 en 2 te verminderen met 50% per ton product tegen 2030 ten aanzien van het basisjaar door middel van de volgende maatregelen:

- ▶ Overschakelen op elektrische voertuigen
- ▶ Een beleid voor zakenreizen invoeren dat als doelstelling heeft om het vliegverkeer zoveel mogelijk te vervangen door treinreizen voor verplaatsingen van minder dan 750 km
- ▶ Zakelijke vliegverkeer voor 20% vervangen door conference calls
- ▶ Wat het woon-werkverkeer betreft: de overschakeling naar de fiets vergemakkelijken voor verplaatsingen van minder dan 10 km
- ▶ Overschakelen op groene stroomovereenkomsten voor onze kantoorgebouwen
- ▶ Digitalisering bevorderen om papierverbruik en afval te verminderen

Voorts verbindt VGP zich ertoe om BKG-emissies van scope 3 die afkomstig zijn van aangekochte gebouwen en constructiematerialen te verminderen na de voltooiing van een uitgebreide analyse van de volledige scope 3 op groepsniveau. Dankzij deze analyse zullen we omvattende initiatieven kunnen nemen om de emissies van scope 3 waar mogelijk te verminderen op basis van de impact en invloed ervan.





## Waarde creëren via hernieuwbare energie

VGP Renewable Energy N.V. werd in 2020 door de Groep opgericht om deze beter in staat te stellen onze klanten bij te staan bij het verduurzamen van hun ondernemingen op een kostenefficiënte manier. De Renewable Energy business line is bedoeld om het klantenbestand van de Groep te dienen door die klanten de mogelijkheid te bieden om bijstand te verkrijgen bij de overstap naar groene energie, waaronder



**De mogelijkheid om groene energie aan te bieden** (die op of buiten de site wordt geproduceerd)

**Slim energiebeheer** (zoals het gebruik van batterijen en slimme lokale netten)

Het voor onze klanten gemakkelijk maken om over te stappen op groene (hef)trucks- en wagenpark door **groene oplaadvoorzieningen en infrastructuur op basis van elektriciteit en waterstof** aan te bieden in onze parken.

## Opwekking tot nu toe

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

Op de daken van de VGP Parken hebben we tot nu toe geplaatste of in aanbouw zijnde zonnepanelen voor een totale opwekkingscapaciteit van energie van 42,5 MWp. Bovendien zijn we momenteel aan het overleggen om nog eens voor 53,3 MWp extra te installeren.

Op basis van de gemiddelde Duitse emissienormen<sup>1</sup> wordt verwacht dat de totale geplaatste en in aanbouw zijnde capaciteit een vermindering van de CO<sub>2</sub>-emissies van 7.800 tCO<sub>2</sub> kan verwezenlijken op jaarbasis, eenmaal het operationeel is in de loop van 2021. Dit is voldoende energie om 13.400 huishoudens<sup>2</sup> te onderhouden. Naar verwachting zullen de projecten in de pijplijn zorgen voor een verdere vermindering van CO<sub>2</sub>-emissie met 9.790 tCO<sub>2</sub> per jaar of voldoende energie om 16.800 huishoudens te onderhouden.

<sup>1</sup> Emissionsbilanz erneubarer Energietrager; Bestimmung der vermiedenen Emissionen im Jahr 2018; Umwelt Bundesamt; 37/2019

<sup>2</sup> Zonder rekening te houden met de productie tijdens piek- en daluren van een FV-systeem; in de veronderstelling dat huishoudens gemiddeld 3.171 kWh elektriciteit per jaar verbruiken ([www.energytransition.org](http://www.energytransition.org): Verbruik van Duitse huishoudens in 2018)

## We hebben voor 42,5 MWp geplaatste of in aanbouw zijnde zonnepanelen op onze daken over de hele portefeuille

VGP PARK	GEBOUW	OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )	PRODUCTIE (kWp)	VOORTGANG
VGP Park Nijmegen	NLDNIJ – A1/A2	20.943	1.518	Operationeel
VGP Park Nijmegen	NLDNIJ – A3	21.388	1.548	Operationeel
VGP Park Nijmegen	NLDNIJ – A4/A5	19.221	1.743	Operationeel
VGP Park Roosendaal	NLDROO1 – A	41.149	3.899	Operationeel
VGP Park München	GERMUE – A1	5.860	748	Operationeel
VGP Park Göttingen	GERGOE – A	23.803	750	Operationeel
VGP Park Göttingen	GERGOE – A	19.189	750	Operationeel
VGP Park Göttingen 2	GERGOE2 – C	46.152	3.875	In aanbouw
VGP Park Berlin 2	GERBER2 – C	26.061	750	In aanbouw
VGP Park Berlin 2	GERBER2 – D	53.675	2.804	Operationeel
VGP Park Bischoffsheim	GERBIS – A	6.653	305	Operationeel
VGP Park Giessen – Buseck	GERBUS – A	5.642	748	In aanbouw
VGP Park Lutzellinden	GERLUE – A	12.364	748	Operationeel
VGP Park Magdeburg	GERMAG – A	26.365	748	In aanbouw
VGP Park Magdeburg	GERMAG – B	35.100	2.246	In aanbouw
VGP Park Erfurt	GERERF – A	27.265	748	In aanbouw
VGP Park Hamburg	GERHAM – A1	24.748	748	In aanbouw
VGP Park Hamburg	GERHAM – A2	18.743	748	In aanbouw
VGP Park Hamburg 2	GERHAM2 – B2	40.585	748	In aanbouw
VGP Park Hamburg 3	GERHAM3 – C	23.679	748	In aanbouw
VGP Park Hamburg	GERHAM – A5	13.166	750	Operationeel
VGP Park Hamburg	GERHAM – A4	12.295	745	Operationeel
VGP Park Frankental	GERFRA – A	57.458	4.011	Operationeel
VGP Park Bobenheim – Roxheim	GERBOB – A	23.269	1.809	Operationeel
VGP Park Leipzig (Messe)	GERLEI – A1	2.497	531	Operationeel
VGP Park Leipzig (Messe)	GERLEI – A2	9.629	745	Operationeel
VGP Park Leipzig (Messe)	GERLEI – B1	24.629	1.490	Operationeel
VGP Park Borna	GERBOR – A	13.617	748	In aanbouw
VGP Park Wetzlar	GERWET – B	5.162	750	Operationeel
VGP Park Ginsheim	GERGIN – A	9.600	748	In aanbouw
VGP Park Dresden	GERDRE – A	20.175	750	Operationeel
VGP Park Schwalbach (DEU 3)	GERSCH – A	8.386	645	In aanbouw
VGP Park Soltau	GER SOL – A	55.812	748	In aanbouw
VGP Park Höchststadt	GERHOE – A	15.000	748	In aanbouw
VGP Park Valsamoggia	ITAV AL – B	14.499	301	Operationeel
VGP Park Valsamoggia	ITAV AL – A	6.678	48	Operationeel
<b>TOTAAL</b>		<b>790.456</b>	<b>42.489</b>	

## Momenteel zijn er projecten goed voor nog eens 53,3 MWp in de pijplijn

VGP PARK	GEBOUW	OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )	PRODUCTIE (kWp)
VGP Park Roosendaal	NLDROO1 – B	9.576	940
VGP Park München	GERMUE – A2	5.860	750
VGP Park München	GERMUE – A3	5.860	750
VGP Park München	GERMUE – A4	3.907	500
VGP Park München	GERMUE – A5	3.907	500
VGP Park München	GERMUE – B	27.344	3.500
VGP Park München	GERMUE – C	19.532	2.500
VGP Park München	GERMUE – E	12.500	1.600
VGP Park München	GERMUE – PHN	3.907	500
VGP Park München	GERMUE – PHS	3.135	400
VGP Park Göttingen	GERGOE – B	38.506	2.994
VGP Park Göttingen 2	GERGOE2 – C	30.000	4.200
VGP Park Göttingen 2	GERGOE2 – E	6.046	847
VGP Park Berlin 2	GERBER2 – B	9.716	1.362
VGP Park Berlin 2	GERBER2 – C	26.061	3.649
VGP Park Giessen – Buseck	GERBUS – A	12.486	1.748
VGP Park Laatzen	GERLAA – A	54.728	3.250
VGP Park Laatzen	GERLAA – B	11.659	1.600
VGP Park Laatzen	GERLAA – D	3.907	499
VGP Park Chemnitz	GERCHE – A	12.616	1.766
VGP Park Magdeburg	GERMAG – A	26.365	1.497
VGP Park Magdeburg	GERMAG – B	35.100	750
VGP Park Erfurt	GERERF – A	27.265	1.638
VGP Park Hamburg	GERHAM – A1	24.748	1.417
VGP Park Hamburg	GERHAM – A2	18.743	892
VGP Park Hamburg 2	GERHAM2 – B2	40.585	2.803
VGP Park Hamburg 3	GERHAM3 – C	23.679	1.323
VGP Park Hamburg 2	GERHAM2 – B1.1	34.467	3.016
VGP Park Hamburg 2	GERHAM2 – B1.2	23.004	2.013
VGP Park Soltau	GER SOL – A	55.812	4.136
<b>TOTAAL</b>		<b>611.022</b>	<b>53.339</b>



## VGP Renewable Energy kan het voor onze klanten gemakkelijk maken om over te stappen op een groen vrachtwagen- en wagenpark

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

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





# Kader voor **Groene Financiering**

In 2019 heeft VGP een Kader voor Groene Financiering uitgewerkt. Dit kader verstrekt een duidelijk, transparant inzicht in de criteria voor het vergemakkelijken van investeringen in projecten van hernieuwbare energie, voor energiezuinigheid en ecologisch verantwoorde maatregelen voor logistiek vastgoed, om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen en een koolstofneutrale omgeving te verkrijgen.

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

Het onafhankelijke non-profit onderzoeksinstituut CICERO (Centrum voor Internationaal Klimaatonderzoek) heeft bevestigd dat dit financieringsplan in lijn is met de Green Bond Principles. Op basis van de voorziene minimum certificering BREEAM „Very Good“ van onze bouwprojecten, wordt verwacht dat een aanzienlijk deel van onze verwachte investeringsuitgaven voor 2021 zal worden gebruikt voor de in aanmerking komende activa. Meer informatie over onze financiering en toekomstige uitstoot kan u vinden in de rubriek Investeerders op onze website<sup>1</sup>.

- ▶ Kader voor Groene Financiering werd gerangschikt als „Medium Groen“
- ▶ Beheerskader gerangschikt als „Goed“
- ▶ Kader voor Groene Financiering is in overeenstemming met de Green Bond en Green Loan principes



°CICERO  
Medium Green





# Samenleving — VGP Foundation

De VGP Foundation werd in 2019 opgericht en is een Belgische private stichting geregistreerd onder nummer 0735.540.607.

De VGP Foundation ontving in 2020 van VGP een startkapitaal van € 3 miljoen en bovendien heeft VGP € 4 miljoen voorzien voor het jaar 2021. Op langere termijn, heeft VGP zich ertoe verbonden om ongeveer 1-2% van zijn jaarlijkse winst bij te dragen aan de VGP Foundation. Bijkomend doneert VGP financiering in natura via het aanbieden van vrijwillige deskundigen, gemeenschapsvrijwilligers, producten en diensten. Het voorziet ook in kantoorruimte, ondersteuning op het vlak van IT, verplaatsing en host de website van de Foundation.

## Drie focusgebieden

De stichting zal zich focussen op drie belangrijke domeinen:

### 1/ Ondersteuning van onderwijs

voor kinderen en jongeren in nood

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

### 2/ Behoud en creatie

van biosferen en  
natuurbeschermingszones

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

### 3/ Bescherming van Europese cultuurgooederen en erfgoed

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



# Casestudie van het project TAJO – Talentenworkshops voor kansarme jongeren

## Interview met Claudia van Egmond (Managing Director van TAJO)

Ondanks alle inspanningen blijft maatschappelijke kwetsbaarheid kansen ontnemen. Alleen de jongeren die kansen krijgen, kunnen ze ook grijpen. Met TAJO wakkeren we de motivatie van jongeren aan. De jongeren krijgen een inkijk in wat ,later' zoal in petto heeft opdat ze het belang van ,je best doen voor later' beter begrijpen. TAJO organiseert interactieve ateliers op zaterdag om jongeren tussen de 10 en 14 jaar kennis te laten maken met de meest uiteenlopend beroepen en de vaardigheden en talenten die daarbij horen.

Ervaren gastdocenten geven les over een aantal disciplines (zorg, journalistiek, ondernemerschap, cultuur,...). Deze ateliers worden gegeven op een enthousiaste en ervaringsgerichte manier. Zo kunnen de jongeren zelf ervaren welke vakgebieden hen aanspreken en worden ze gestimuleerd om te gaan studeren in een richting die hen verder brengt, op school en in het leven. TAJO is er voor iedereen, maar met voorrang voor zij die dit het hardst nodig hebben.



**TAJO** is de afkorting voor een talentenstudio voor jongeren. Het is een initiatief zonder winstoogmerk opgestart in Gent (België) met een duidelijk doel: **Het promoten van een succesvol onderwijstraject voor jongeren** tussen de 10 en 14 jaar, met bijzondere aandacht voor de kinderen die dit het meest nodig hebben. **tajo.be**



## Doelstelling van TAJO

*„Twee jaar geleden hebben we bij TAJO gemerkt dat een antwoord nodig is op de vraag waarom kwetsbare gezinnen geen vooruitgang boeken en waarom de kinderen van deze families niet worden geholpen bij het ontdekken van hun talenten, het ontwikkelen van zelfvertrouwen en het bouwen van een educatief netwerk.“*

We hebben herhaaldelijk vastgesteld dat het onderwijs een doorslaggevende factor is om te bepalen welke sociale kansen een persoon krijgt en in welke sociale omgeving die terecht komt. Investeren in onderwijs is een belangrijke manier om de vooruitzichten van mensen met een sociaal achtergestelde achtergrond te verbeteren.

Tajo streeft ernaar om jonge sterren die op het punt staan om naar de middelbare school te gaan, een besluitvormingsbasis te bieden voor hun toekomst. *„We staan deze jonge sterren op vrijwillige basis bij tijdens een driejarig traject. Gedurende deze tijd, bieden we hun de kans om hun talenten en persoonlijkheid te ontdekken en om zelfvertrouwen te ontwikkelen tijdens de wekelijkse ateliers op zaterdag.“* TAJO brengt ongeveer 120 jonge sterren dicht bij de maatschappij en steunt hen op hun traject met ongeveer 500 vrijwilligers, experts en onderwijzend personeel op 2 locaties in Gent, België. De experts van TAJO geven tijdens de ateliers hun passie en kennis door aan de jonge sterren en verstrekken hen buitenschoolse kennis om de kinderen een betere toekomst te bieden.

Tijdens de Covid-19-pandemie ging TAJO de uitdaging aan om het netwerk te behouden en de jonge sterren te ondersteunen ondanks de lockdown. Met persoonlijke en uitgebreide diploma-uitreikingen thuis bij de gezinnen, konden de vrijwilligers van TAJO de tijd professioneel overbruggen en voor een constante uitwisseling zorgen. Dankzij de kleine groepen kon TAJO de ateliers op zaterdag na de lockdown laten doorgaan zoals gewoonlijk.

foto © TAJO



## Call-to-Action & toekomst

De doelstelling voor de toekomst van TAJO is om de maatschappij gezamenlijk, allemaal samen, te helpen en een concept op te stellen dat ertoe leidt dat er, op een duurzame manier, meer middelbareschooldiploma's worden behaald. TAJO is het enige proactieve initiatief om kinderen op deze belangrijke leeftijd, die dergelijke cruciale beslissingen voor hun toekomst moeten nemen, bij te staan. *„Op die leeftijd willen kinderen veel te weten komen en hun talenten ontdekken. Met TAJO proberen we hen zo goed mogelijk te ondersteunen op hun traject.“*

Het project streeft ernaar om, niet enkel in de stad Gent, maar ook in andere Belgische en Europese steden te worden gekopieerd en uitgevoerd.

# Bestuur

## VGP Foundation

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

De raad van bestuur van de VGP Foundation bestaat momenteel uit vijf leden. De statuten van de VGP Foundation voorzien een raad van bestuur samengesteld uit 6 leden, met inbegrip van drie bestuurders die onafhankelijk zijn van VGP. De Raad van Bestuur heeft de volledige verantwoordelijkheid voor de strategie, de beleidsregels, de prestaties en activiteiten (met inbegrip van het fondsbeheer) van de VGP Foundation. De Raad van Bestuur neemt tevens de eindbeslissing over alle projecten uitgevoerd als onderdeel van het programma van de VGP Foundation.



### **Jan Van Geet** initiator en oprichter

Jan Van Geet is de oprichter en CEO van VGP. Hij is belast met de algemene dagelijkse, alsook strategische directieverantwoordelijkheden van de Groep. Hij begon zijn loopbaan in 1993 in de Tsjechische Republiek als directeur van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpartikelen. Tot 2005 was hij ook gedelegeerd bestuurder van WDP Czech Republic. WDP is een Belgisch vastgoedbeleggingsfonds. In september 2019 heeft hij namens VGP de VGP Foundation opgericht als een onafhankelijke liefdadigheidsinstelling.



### **Olaf Tschimpke**

Dhr. Tschimpke is huidig Voorzitter van de NABU International Nature Conservation Foundation. Opgericht in 2009 door de NABU (Nature and Biodiversity Conservation Union), Duitslands grootste vereniging voor natuur- en biodiversiteitsbehoud, heeft het als doel het natuurlijk erfgoed wereldwijd te beschermen. De internationale projectfinanciering van de stichting is gericht op de bescherming van het klimaat en het behoud van de biologische diversiteit. Tot 2019 was Tschimpke Voorzitter van de NABU en van 2012 tot 2019 Plaatsvervangend Voorzitter van de Raad voor Duurzame Ontwikkeling van de Duitse Bondsregering. Sinds 2017 is hij lid van het Duitse wetenschappelijk stuurcomité voor „Duurzaamheid 2030“; lid van de adviesraad van het Duitse Industry Initiative for Energy Efficiency; Voorzitter van de curator-raad van Nature Conservation Foundation History; lid van het curatorschap van de Michael Otto Stichting en van de Hanns R. Neumann Stichting. Hij is tevens lid van de Raad van ZDF Television.



### **Prof. Dr. Anne De Paepe**

Prof. Dr. Anne De Paepe is momenteel Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Associatie Universiteit Gent, Ererector van de Universiteit Gent en hoogleraar Menselijke & Medische Genetica van de Faculteit Geneeskunde & Gezondheidswetenschappen van de Universiteit Gent. Als deskundige op het vlak van Zeldzame Erfelijke Ziekten en Medische Genetica ontwikkelde ze het Universitair Centrum voor Medische Genetica in Gent tot een internationaal gerenommeerde instelling waar vandaag meer dan 200 mensen onderzoek doen naar erfelijke ziekten. Daarbij heeft ze niet alleen baanbrekend wetenschappelijk onderzoek verricht, maar ook haar bevindingen vertaald naar haar klinische werk als M.D. Ze is ook een pionier als eerste vrouwelijke afdelingshoofd en eerste vrouwelijke rector aan de Universiteit Gent, een toonaangevende Belgische onderzoeks- en onderwijsinstelling. Sinds 2019 is ze als bestuurslid actief betrokken bij TAJO en ondersteunt ze kansarme kinderen in de grotere regio Gent in België.



### **Tereza Van Malderen**

Tereza Van Malderen studeerde af aan de Kunstacademie in Praag en bracht daarna meer dan 20 jaar door in de kunstwereld, en dit op verschillende niveaus. Ze is actief betrokken bij verschillende nationale en internationale liefdadigheidsprojecten, in het bijzonder op het gebied van cultureel erfgoed.



### **Hugo Van Geet**

Hugo Van Geet is oprichter en bezieler van VGD Accountants en Belastingadviseurs, een kantoor dat hij heeft opgericht en meehelpen ontwikkelen tot een middelgroot Europees samenwerkingsverband van beëdigde accountants en belastingadviseurs. Dhr. Van Geet heeft een nauwe band met vooraanstaande Vlaamse ondernemersfamilies met een internationale zakelijke reputatie en adviseert veel van deze families over het ondernemen en familiekwesies. Als zodanig bekleedt hij ook functies in verschillende raden van bestuur. Klassieke muziek is een belangrijke factor in zijn dagelijks leven. Hij organiseert concerten op hoog niveau, creëerde zijn eigen opera en is op vraag van de Vlaamse regering ook Voorzitter van het Antwerps Symfonisch Orkest. Hoewel hij een financiële en juridische achtergrond heeft, heeft Hugo een brede interesse in natuurbehoud, Europees cultureel erfgoed en duurzame landbouw.

# Goedgekeurde projecten 2020



foto © Kempens Landschap

## CULTUUR

### Hof Ter Laken

#### België

Hof Ter Laken is een landgoed in neo-Vlaamse renaissancestijl uit de twaalfde eeuw, gelegen in Boischot, België. Dit renovatieproject wordt geleid door Kempens Landschap, een Stichting gericht op de renovatie en het behoud van historisch belangrijke landschappen in Antwerpen. De VGP Foundation zal voorwaardelijk bijdragen tot de reconstructie van de serre en voliëres van het goed. De bedoeling is om de volledige site een nieuwe functie te geven met een hoge maatschappelijke meerwaarde en met respect voor het erfgoed.

## CULTUUR

### Spaanse Rijschool Wenen

#### Oostenrijk

De VGP Foundation ondersteunt de renovatiewerken aan het cultureel erfgoed van de Spaanse Rijschool in Wenen. Terwijl de ticketverkoop de basis operationele kosten dekt (gehandhaafd door overheidssteun tijdens de coronapandemie), beschikt de SRS niet over de financiële middelen om de oudere ondersteunende gebouwen te onderhouden en te herstellen.

## CULTUUR

### Restauratie van een kasteel in de Tsjechische Republiek

#### Tsjechische Republiek

Hoewel de Tsjechische Republiek veel beroemde en goed onderhouden kastelen heeft die voor bezoekers worden opengesteld, zijn er tevens een groot aantal die al lang verlaten of niet goed onderhouden zijn. Verschillende landgoederen worden momenteel onderzocht op basis van onze investeringscriteria. We proberen het pand en zijn landschap vanuit een integraal oogpunt te bekijken en zoeken daarbij naar een balans tussen de mogelijkheid om kostbaar cultureel erfgoed met zijn natuurlijke omgeving te behouden en een duurzaam economisch gebruik via een potentiële toekomstige (sociale) functie.

## SOCIAAL

### Talentedateliërs voor kansarme jongeren

#### België

De VGP Foundation verstrekt financiële ondersteuning aan TAJO, de afkorting van een talentenstudio voor jongeren. Het betreft een initiatief zonder winstoogmerk opgestart in Gent, België met een duidelijke doelstelling: Het bevorderen van een succesvol onderwijstraject voor jongeren tussen de 10 en 14 jaar, met bijzondere aandacht voor de kinderen die dit het hardst nodig hebben.

## NATUUR

### Bescherming van insecten Insect scout campagne

#### Duitsland

De biomassa van vliegende insecten daalde in 27 jaar met 75%. Tegelijkertijd zijn insecten in hun diversiteit niet enkel een onvervangbare voedingsbron voor andere dieren, maar worden bijna alle planten bestoven door insecten. Om de aandacht te vestigen op de dramatische situatie, heeft NABU een interactieve campagne op poten gezet: "The Insect Summer". Insectenscouts moeten de wereld warm maken voor insecten en hulp bieden bij het identificeren van insecten. De VGP Foundation steunt het project, dat van plan is om een netwerk van experts op te bouwen en om van 2021 tot 2022 in totaal 32 mensen uit alle deelstaten op te leiden.

## NATUUR

# Projectcoördinatie door NABU International

### Duitsland

Coördinatie van activiteiten zoals projectovereenkomsten met lokale partners, de monitoring, boekhouding en regelmatige verslaggeving over alle actieve projecten in verband met natuurbescherming die geleid worden door NABU International en waaraan de VGP Foundation deelneemt.

## NATUUR

# Herstel Veengebied

### Baltische staten

Hoewel slechts 3% van het globale landoppervlak veengebied is, slaat dit gebied twee keer zoveel broeikasgasen op als alle bossen ter wereld. De bescherming en het herstel van veengebied is daarom een doeltreffend middel voor de bescherming en het herstel van het op ecosystemen gebaseerde klimaat. Tegelijkertijd zijn deze moerasgebieden van centraal belang voor de bescherming van soorten. De VGP Foundation, samen met en daarbij ondersteund door NABU International, is van plan om hoogwaardige veengebieden in de Baltische staten die acuut worden bedreigd door drainage aan te kopen om de waterbalans te herstellen en de natuurlijke habitat te beschermen.

## NATUUR

# Bescherming van de Karpaten

### Roemenië, Oekraïne

Ongecontroleerd kappen van bomen, stroperij, gebrek aan afvalbeheersysteem, uitputtende zakelijke projecten en de klimaatverandering hebben ertoe geleid dat de Karpaten in de ecologische risicozone verkeren. De lokale bevolking van achtergebleven afgelegen plattelandsgebieden vanouds gewend aan de houtkap. In samenwerking met ngo's, nationale parken en de kerkgemeenschap, zowel in Oekraïne en Roemenië wil NABU International de lokale bevolking alternatieve praktische voorbeelden verstrekken van dagelijkse activiteiten en duurzame ontwikkeling in de unieke ecosystemen van de Karpaten. De hoofddoelstelling van het project dat de VGP Foundation ondersteunt is de ontwikkeling en vervolgens de uitvoering van een educatief programma voor de kinderen en de jeugd in plattelandsgebieden van de Karpaten. De bedoeling is om tijdens de uitvoering van het project ongeveer 45.000 kinderen en volwassenen te bereiken.

## NATUUR

# Bescherming van de Ebro Delta in Spanje

### Spanje

De Ebro Delta is een van de belangrijkste vogelgebieden in Catalonië, Spanje. Hier broeden of overwinteren 300 soorten vogels, eenden, reigers, wadvogels, meeuwen, koeten en flamingo's. De Ebro Delta is het op één na grootste moerasgebied in Spanje. Eén derde van de delta is een natuurreservaat. Het reservaat wordt gedeeltelijk beheerd door de Sociedad Espanola de Ornitologia (SEO), de Spaanse partner van NABU. Het vogelparadijs werd in 2019 zwaar verwoest door de storm Gloria. De storm heeft ook het 80 jaar oude huis waarin de vrijwillige verzorgers van het reservaat van SEO leefden, zwaar beschadigd en onbewoonbaar gemaakt. De VGP Foundation helpt bij de herstelling van het huis.

foto © NABU



## NATUUR

# Bescherming van de sneeuwluipaard in Kyrgyzstan

### Kyrgyzstan

Ter bescherming van de sneeuwluipaarden, die tot de meest bedreigde grote katachtigen op aarde behoren, zal NABU, in nauwe samenwerking met NABU Kyrgyzstan, in 2021 een nieuw rehabilitatiecentrum bouwen in Terek (in de Kemin wijk van de Chui regio). De oude, verouderde en risicovolle kooien zullen worden vervangen. Bovendien zal er een centrum voor milieueducatie worden opgericht. Tijdens de eerste maand van het project werd het nieuwe territorium schoongemaakt en werd de weg naar het toekomstige centrum hersteld. Tijdens de volgende maand zullen het dak en het huis worden gerenoveerd.

## NATUUR

# Bescherming van de sneeuwluipaard in Tadzjikistan

### Tadzjikistan

Door de toenemende bevolking van gemeenschappen in de berglandschappen, komen conflicten met sneeuwluipaarden steeds vaker voor. In sommige gevallen heeft dit reeds geleid tot het doden van de strikt beschermde soorten door herders die hun boerderijen wilden beschermen. De meest doeltreffende methode om het conflict op te lossen, is de constructie van luipaardveilige stallen en de uitvoering van een vergoedings- en verzekeringssysteem, wat tevens het hoofddoel is van het project dat wordt geleid door NABU in samenwerking met ANCOT. In de eerste maand na de lancering van het project werden 7 dorpen in de Bartangvallei bezocht.



foto © ANCOT



## NATUUR

### Bescherming van trekvogels in Cyprus

#### Cyprus

Alleen al in Cyprus worden jaarlijks meer dan 2 miljoen vogels gedood door illegale stroperij. Het belang van de voorlichting en publieke bewustmaking is cruciaal om de miljoenen vogels die via de Middellandse Zee migreren te beschermen. Het doel van het project dat door NABU International wordt geleid en door de VGP Foundation wordt ondersteund is om de bescherming van de natuur op basisniveau te bevorderen om drie Cypriotische dorpen meer avifauna-vriendelijk te maken en een model te worden dat andere dorpen kunnen volgen. Bovendien voorziet het project om een Voorlichtings- & Bewustmakingsruimte aan het rehabilitatiecentrum voor wilde dieren toe te voegen.

## NATUUR

### Restauratie van Jizerské smrčiny

#### Tsjechische Republiek

Jizerské smrčiny is een bijzondere natuurlijke habitat in het centrale deel van het plateau van het IJzer gebergte. In dit gebied leven een aantal specifiek beschermde en bedreigde dieren en planten. Door een lange periode van cultivatie van monocultuurbossen en vaak onaangepaste landbouwmethoden, brengt de snelle waterafvoer het gebied steeds meer in gevaar. Het project dat door de VGP Foundation wordt ondersteund en door de Ivan Dejmál Foundation for Nature Conservation wordt geleid, is erop gericht om niet-originele bomen te kappen, nieuwe bomen te planten en waterbehoudende dammen en schotten te bouwen.

## NATUUR

### Toenemende stabiliteit van bosbedekking in de regio Liberec in 2020

#### Tsjechische Republiek

De bosgebieden van zes steden in de regio Liberec zijn reeds lang getuige van een algemene daling van de biodiversiteit, veroorzaakt door een ongepaste samenstelling van het bos en een overbevolking van tweehoevige dieren. Dit project heeft als doel de biodiversiteit te herstellen door verschillende bomen te planten en omheiningen te plaatsen. Het project wordt geleid door de Ivan Dejmál Foundation en ondersteund door de VGP Foundation.

## NATUUR

### Nieuwe netwerken voor de Oosterse Keizerarend

#### Europa

De broedgebieden van de bedreigde Oosterse Keizerarend strekken zich uit van Zuidoost Centraal Europa tot het Baikalmeer in Siberië. De Europese populatie wordt geschat op 1.100 tot 1.600 broedparen. Populaties in Oost-Europa zijn momenteel sterk gefragmenteerd. Het project dat door de VGP Foundation wordt ondersteund en door NABU International wordt geleid, is om de maatregelen voor het behoud van de Oosterse Keizerarend te verbeteren door kennis over te dragen tussen bestaande natuurbeschermingsprojecten en de kenniskloof te dichten. De focus ligt op het onderzoeken van de relevante factoren voor een herkolonisatie van voormalige habitats en op het onderzoeken van eventuele dreigingsfactoren in de overwinteringsgebieden.

## NATUUR

### ARISTEU Bijen Project

#### Europa

De bijenpopulatie in Europa daalt drastisch – bedreiging voor planten en gewassen, wat resulteert in een lage honingproductie in Europa ten gevolge van de industrie, klimaatverandering en ziekten. De bedoeling van het project is om een toenemend maatschappelijk en zakelijk bewustzijn voor de bijen te creëren door bijenkorven te plaatsen in de geselecteerde VGP-parken. De bijenkorven zullen lokale bijenkolonies ondersteunen en daarmee de bestuiving in de lokale buurt doen toenemen. Het project dat door de VGP Foundation wordt ondersteund, wordt geleid door ARISTEU in samenwerking met Esclatec, een stichting gericht op het beantwoorden van de behoeften van personen met een handicap.

# Opsplitsing van in 2020 goedgekeurde financiering per aandachtsgebied

## 2020 Financieringsgebieden

VOOR HET JAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2020



AANDACHTSGEBIED VAN HET PROGRAMMA	€
Cultureel erfgoed	350.000
Natuurbehoud	712.100
Sociale projecten	100.000
Totaal goedgekeurde projecten	1.162.100

## Goedgekeurde projecten: 16 goedgekeurde projecten met tot nu toe financiering toegekend aan 13 projecten

### SPLITSING VAN GOEDGEKEURDE FINANCIERING PER PROJECT

(splitsing op basis van het goedgekeurde bedrag in euro)



# Over dit rapport

In dit Rapport over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen wordt omschreven hoe we maatschappelijk verantwoord ondernemen aanpakken, hoe we onze duurzaamheidsstrategie uitvoeren, welke beleidsregels en richtlijnen we naleven, de subdoelstellingen die we onszelf hebben opgelegd zoals de Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling (SDG's) en wat onze belangrijkste verwezenlijkingen zijn. Het onderhavige Rapport over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-Standaarden: Core Optie en werd niet door een derde geauditeerd. De GRI Inhoudstabel wordt hieronder weergegeven.

CRITERIA	OMSCHRIJVING	REFERENTIE
102-1	Naam van de organisatie	VGP NV
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	VGP is een pan-Europese ontwikkelaar, beheerder en eigenaar van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met capaciteiten en een jarenlange expertise in de hele waardeketen. De vennootschap bezit een (eigen en gecommiteerde) ontwikkelingsgrondbank van 7,65 miljoen m <sup>2</sup> en haar strategische focus is gelegen op de ontwikkeling van bedrijfsparken. In 1998 werd VGP in de Tsjechische Republiek opgericht als een familiebedrijf. Met vandaag meer dan 260 werknemers is VGP eigenaar en ontwikkelaar van vastgoed in 12 Europese landen, en dit rechtstreeks en via VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München, joint ventures met Allianz Real Estate.
102-3	Locatie hoofdkantoor	Uitbreidingstraat 72, 2600, Berchem (Antwerpen), België
102-4	Landen waar de organisatie actief is	Kantoorlocaties (voor parklocaties verwijzen we naar onze website: <a href="http://www.vgpparks.eu/nl/properties/">www.vgpparks.eu/nl/properties/</a> ): Wenen, Oostenrijk; Praag, Tsjechische Republiek; Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek; Düsseldorf, Duitsland; Gyor, Hongarije; Segrate (Milaan), Italië; Riga, Letland; Luxemburg, Luxemburg; Den Bosch, Nederland Porto, Portugal; Boekarest, Roemenië; Bratislava, Slowakije; Barcelona, Spanje; Madrid, Spanje; Zaragoza, Spanje
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	Informatie over de eigendomsstructuur kan men vinden op onze website <a href="https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/aandeelhouderschap/">https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/aandeelhouderschap/</a> De Groep heeft de rechtsvorm van een Naamloze Vennootschap („NV“), bepaald door het Belgische vennootschapsrecht.
102-6	Afzetmarkten	<a href="https://www.vgpparks.eu/nl/about/">https://www.vgpparks.eu/nl/about/</a>
102-7	Omvang van de organisatie	<a href="https://www.vgpparks.eu/nl/about/">https://www.vgpparks.eu/nl/about/</a>



<b>CRITERIA</b>	<b>OMSCHRIJVING</b>	<b>REFERENTIE</b>
102-8	Informatie over personeelsbestand en andere werknemers	Zie bekendmaking in verband met Mensen op pagina 125
102-9	Toeleveringsketen	Zie de afdeling over ethiek i.v.m. de toeleveringsketen op pagina 128
102-10	Significante veranderingen in de organisatie en de toeleveringsketen	Veranderingen omvatten de start van een derde joint venture met Allianz Real Estate sinds juni 2020 zoals vermeld in het jaarverslag
102-11	Toepassing van het Voorzorgsprincipe of aanpak	VGP past het voorzorgsprincipe toe op het risicobeheer
102-12	Externe initiatieven	Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling van de Verenigde Naties GRI PAS 2060 standaard voor koolstofneutraliteit en het BKG-protocol
102-13	Lidmaatschap van verenigingen	Professioneel lidmaatschap van verschillende vereniging in landen waarin we actief zijn Professioneel lid van de European Public Real Estate Association
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde van de organisatie	Brief van de CEO op pagina 115
102-16	Waarden, principes, standaarden en gedragsnormen	Zie pagina 106 en een omschrijving van de bedrijfsprincipes op pagina 118
102-18	Bestuursstructuur	<a href="https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/">https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/</a>
102-40	Lijst van alle groepen stakeholders	Zie de afdeling over ons Overleg met stakeholders op pagina 119
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	VGP is niet tegen collectieve onderhandelingen maar tot nu toe zijn er geen collectieve arbeidsovereenkomsten ingevoerd.
102-42	Identificatie en beheer van de selectie van stakeholders	Zie de afdeling over ons Overleg met stakeholders op pagina 119
102-43	Benadering van betrokkenheid van stakeholders	Zie de afdeling over ons Overleg met stakeholders op pagina 119
102-44	Belangrijkste onderwerpen en bezorgdheden	Vermeld in onze materiële aspecten
102-45	Entiteiten opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening	Zie jaarverslag
102-46	Inhouds- en grensbepaling van het verslag	Zie de afdeling Over dit Rapport op pagina 150
102-47	Overzicht van materiële onderwerpen	Zie pagina's 120 en 121
102-48	Herformulering van informatie	Er werden nog geen herformuleringen doorgevoerd in vergelijking met het Rapport over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen van vorig jaar
102-49	Verandering aan de verslaggeving	De lijst met materiële onderwerpen is grotendeels dezelfde als vorig jaar, behoudens de vier belangrijke updates omschreven op pagina 120 Een afdeling over de Bescherming van onze werknemers en belanghebbenden in tijden van het coronavirus werd ingevoegd op pagina 127
102-50	Verslagperiode	De verslagperiode bedraagt 12 maanden en stemt overeen met het kalenderjaar

CRITERIA	OMSCHRIJVING	REFERENTIE
102-51	Datum van het meest recente rapport	Het vorige verslag is het Rapport over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen dat op 10 maart 2020 werd bekendgemaakt. Het verslag kan worden geraadpleegd op de website: <a href="https://www.vgpparks.eu/media/2327/vgp_corporate-responsibility-2020_ned.pdf">https://www.vgpparks.eu/media/2327/vgp_corporate-responsibility-2020_ned.pdf</a>
102-52	Verslaggevingscyclus	We voorzien om jaarlijks een rapport over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen bekend te maken. Onze financiële verslaggeving gebeurt per semester.
102-53	Contactpersoon voor vragen over het verslag	<a href="mailto:martijn.vlutters@vgpparks.eu">martijn.vlutters@vgpparks.eu</a>
102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met GRI-standaarden	Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-standaarden: Core optie
102-55	GRI-inhoudsopgave	Opgenomen
102-56	Externe verificatie	Er werd geen externe verificatie verstrekt voor het Rapport over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
201-1	Directe economische waarde gegenereerd en gedistribueerd	Zie het persbericht over de resultaten van BJ2020, gepubliceerd op 26 februari 2021
201-2	Financiële gevolgen en overige risico's en opportuniteiten gelet op de klimaatverandering	Zie Aanpak Klimaatverandering op pagina 129
205-1	Activiteiten die geanalyseerd zijn op corruptierisico's	Zie de afdeling over weerbaarheid en integriteit op pagina 122
205-2	Communicatie en training inzake anti-corruptiebeleid en -procedures	Het senior management werd opgeleid en een trainingsprogramma werd uitgevoerd binnen de organisatie, in alle landen waar de Groep actief is om de nalevingscultuur te behouden.
205-3	Bevestigde incidenten van corruptie en ondernomen acties	Er werden tijdens deze periode geen gevallen van corruptie geïdentificeerd
206-1	Rechtszaken vanwege concurrentiebeperkend gedrag, mededinging en monopolistische praktijken	VGP is niet betrokken bij rechtszaken vanwege concurrentiebeperkend gedrag, mededinging of monopolistische praktijken.
302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	Zie de afdeling over duurzaam energieverbruik op pagina 131
302-4	Reductie van het energieverbruik	Geen informatie beschikbaar aangezien het volledige verbruik van het afgelopen jaar voor het eerste volledige jaar werd gecontroleerd, waardoor een "like-for-like" vergelijking pas voor het eerst volgen jaar beschikbaar zal zijn
304-4	Aantal op de rode lijst van IUCN vermelde soorten en soorten op nationale beschermingslijsten met habitats in gebieden binnen de invloedssfeer van bedrijfsactiviteiten	Ecologen worden aangeworven om op ontwikkelingssites onderzoek te verrichten, de bedreigde terrestrische of aquatische soorten te identificeren en er verslag over uit te brengen.
305-1	Directe emissies van broeikasgassen naar gewicht (scope 1)	Zie Totale CO <sub>2</sub> -voetafdruk op pagina 133
305-2	Indirecte emissies van broeikasgassen naar gewicht (scope 2)	Zie Totale CO <sub>2</sub> -voetafdruk op pagina 133
305-3	Andere relevante indirecte emissies van broeikasgassen (scope 3)	Zie Totale CO <sub>2</sub> -voetafdruk op pagina 133
305-5	Verlaging van de emissie van broeikasgassen	Zie de strategie voor het verminderen van de CO <sub>2</sub> -voetafdruk op pagina 133

CRITERIA	OMSCHRIJVING	REFERENTIE
306-2	Beheer van belangrijke afval gerelateerde gevolgen	Zie de doelstelling op lange termijn om vóór 2025 een netto CO <sub>2</sub> -emissie van 0 te bereiken
306-3	Samenstelling van gegenereerd afval	De totale afvalemissies bedragen 4,7 tCO <sub>2</sub> e of 0,2% van de totale emissies. 82% van afvalemissies is afkomstig van restafval, terwijl het slechts 32% van het gegenereerde afval vertegenwoordigt. Terwijl papierafval slechts 16% van de afvalemissies en 64% van het gegenereerde afval veroorzaakte. Afvalemissies worden voornamelijk berekend op basis van een extrapolatie van gegevens van het Belgische kantoor (restafval, papier en plastic afval) of benchmarkgegevens wanneer extra afvalfracties werden gesorteerd.
306-5	Afval dat moet worden verwijderd	VGP vervoert geen gevaarlijk afval als deel van zijn dagelijkse bedrijfsactiviteiten. Als een sanering vereist is in het kader van de ontwikkeling van een project, duidt VGP hoofdaannemers aan om de werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving. Er werden geen gevallen van belangrijke lozingen geïdentificeerd.
307-1	Het niet naleven van milieu wet- en regelgeving	Geen belangrijke schendingen van milieuwetgeving
401-3	Ouderschapsverlof	Alle werknemers hebben recht op ouderschapsverlof. Informatie over de opname van ouderschapsverlof en de statistieken over de terugkeer zijn op dit ogenblik niet beschikbaar
403-1	Professioneel gezondheid- en veiligheid beheerssysteem	Zie de afdeling over Gezondheid en Veiligheid op pagina 128
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van incidenten	Zie de afdeling over Gezondheid en Veiligheid op pagina 128
403-3	Bedrijfsgeneeskundige diensten	Zie de afdeling over Gezondheid en Veiligheid op pagina 128
403-4	Deelneming, raadpleging en voorlichting van de werknemers over professionele gezondheid en veiligheid	Zie de afdeling over Gezondheid en Veiligheid op pagina 128
403-5	Training voor medewerkers over veilige werkomstandigheden	Niet gemeld
403-9	Arbeidsongevallen	Niet gemeld
404-3	Percentage werknemers dat regelmatig wordt ingelicht omtrent prestatie- en loopbaanontwikkeling	Zie de afdeling over de Bedrijfscultuur op pagina 125
405-1	Diversiteit in bestuursorganen en werknemers	Zie de afdeling over de Bedrijfscultuur op pagina 125
407-1	Activiteiten en leveranciers waarbij de vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen gevaar kunnen lopen	VGP verbiedt of beperkt de vrijheid van vereniging niet
413-1	Aard, reikwijdte en effectiviteit van alle programma's en methoden die de effecten van de activiteiten met lokale gemeenschappen bepalen en beheren	Zie de afdeling over de VGP Foundation op pagina's 140-149
414-1	Nieuwe leveranciers die werden beoordeeld op basis van sociale criteria	Zie de afdeling over ethiek i.v.m. de toeleveringsketen op pagina 128
418-1	Gegronde klachten over inbreuken op de privacy van klanten en het kwijtraken van klantgegevens	Er werden geen incidenten gemeld





# Portefeuille

# Duitsland

- 01 VGP Park Hamburg
- 02 VGP Park Soltau
- 03 VGP Park Leipzig
- 04 VGP Park Leipzig Flughafen
- 05 VGP Park Berlin
- 06 VGP Park Berlin Oberkrämer
- 07 VGP Park Ginsheim
- 08 VGP Park Schwalbach
- 09 VGP Park München
- 10 VGP Park Bingen
- 11 VGP Park Rodgau
- 12 VGP Park Höchststadt
- 13 VGP Park Borna
- 14 VGP Park Bobenheim-Roxheim
- 15 VGP Park Frankenthal
- 16 VGP Park Wustermark
- 17 VGP Park Göttingen
- 18 VGP Park Göttingen 2
- 19 VGP Park Wetzlar
- 20 VGP Park Halle
- 21 VGP Park Dresden - Radeburg
- 22 VGP Park Bischofsheim
- 23 VGP Park Giessen-Buseck
- 24 VGP Park Giessen-Lutzelinden
- 25 VGP Park Giessen Am alten Flughafen
- 26 VGP Park Chemnitz
- 27 VGP Park Magdeburg
- 28 VGP Park Laatzen
- 29 VGP Park Einbeck
- 30 VGP Park Erfurt
- 31 VGP Park Rostock

# Nederland

- 68 VGP Park Nijmegen
- 69 VGP Park Roosendaal
- 70 VGP Park Moerdijk

# Spanje

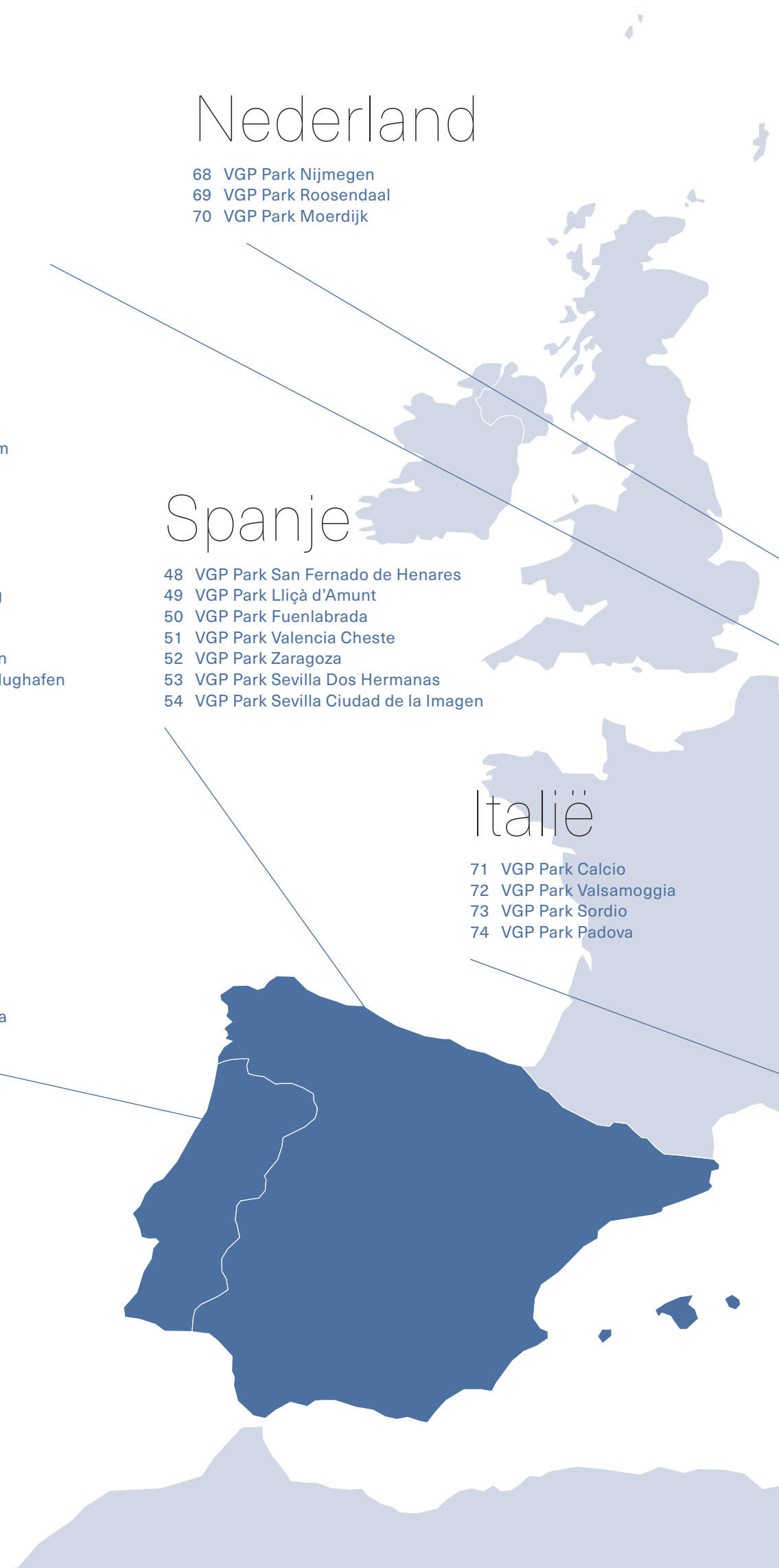
- 48 VGP Park San Fernando de Henares
- 49 VGP Park Lliçà d'Amunt
- 50 VGP Park Fuenlabrada
- 51 VGP Park Valencia Cheste
- 52 VGP Park Zaragoza
- 53 VGP Park Sevilla Dos Hermanas
- 54 VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen

# Italië

- 71 VGP Park Calcio
- 72 VGP Park Valsamoggia
- 73 VGP Park Sordio
- 74 VGP Park Padova

# Portugal

- 75 VGP Park Santa Maria da Feira



# Tsjechische Republiek

# Letland

- 32 VGP Park Tuchoměřice
- 33 VGP Park Ústí nad Labem
- 34 VGP Park Český Újezd
- 35 VGP Park Liberec
- 36 VGP Park Olomouc
- 37 VGP Park Jeneč
- 38 VGP Park Chomutov
- 39 VGP Park Brno
- 40 VGP Park Hrádek nad Nisou
- 41 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- 42 VGP Park Plzeň
- 43 VGP Park Prostějov
- 44 VGP Park Vyškov
- 45 VGP Park České Budějovice
- 46 VGP Park Kladno

- 47 VGP Park Kekava

# Slowakije

- 64 VGP Park Malacky
- 65 VGP Park Bratislava
- 66 VGP Park Zvolen

# Roemenië

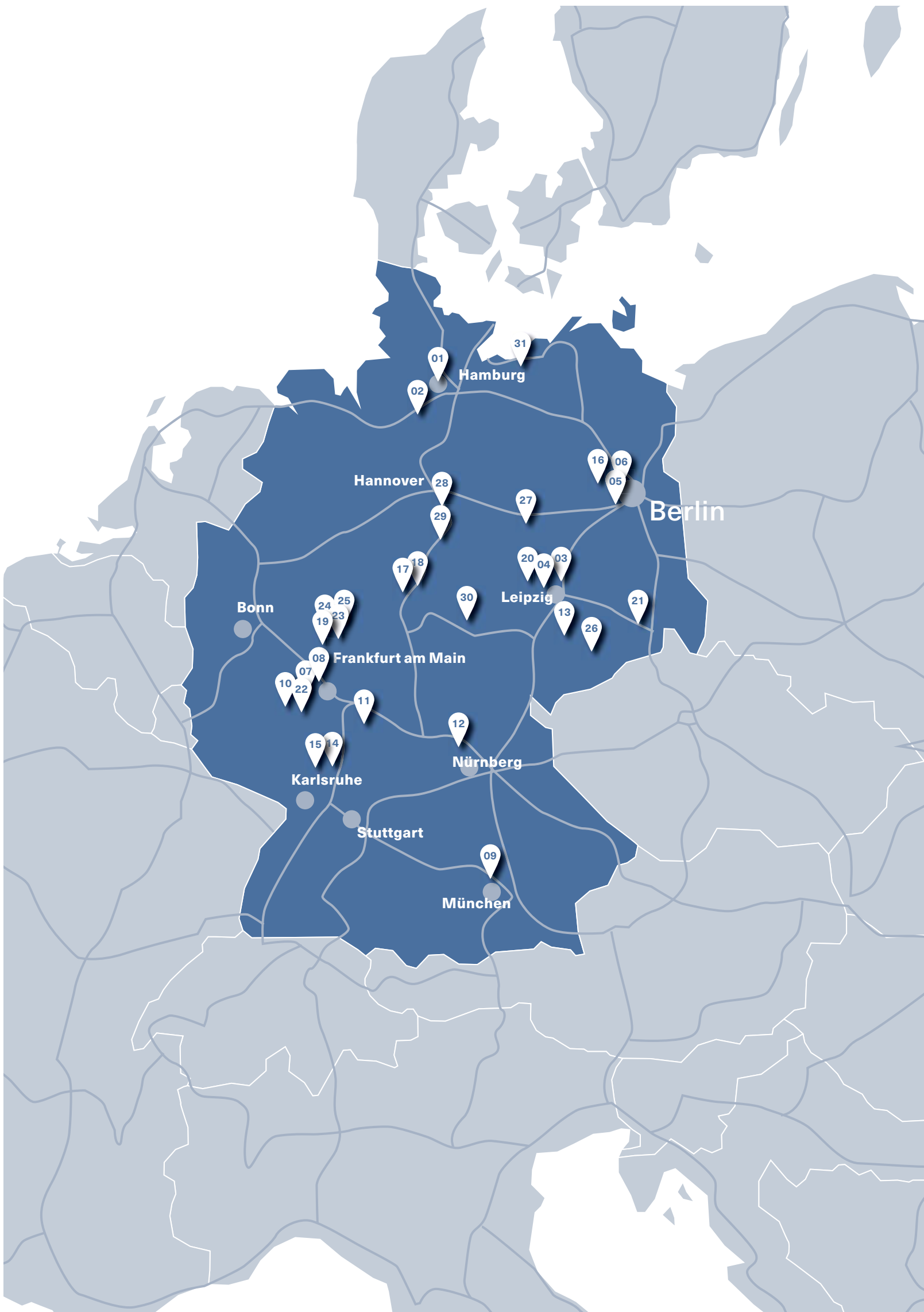
- 55 VGP Park Timișoara
- 56 VGP Park Sibiu
- 57 VGP Park Brașov
- 58 VGP Park Arad

# Oostenrijk

- 67 VGP Park Graz

# Hongarije

- 59 VGP Park Győr
- 60 VGP Park Győr Beta
- 61 VGP Park Alsónémedi
- 62 VGP Park Hatvan
- 63 VGP Park Kecskemét







## Duitsland

- 01 VGP Park Hamburg
- 02 VGP Park Soltau
- 03 VGP Park Leipzig
- 04 VGP Park Leipzig Flughafen
- 05 VGP Park Berlin
- 06 VGP Park Berlin Oberkrämer
- 07 VGP Park Ginsheim
- 08 VGP Park Schwalbach
- 09 VGP Park München
- 10 VGP Park Bingen
- 11 VGP Park Rodgau
- 12 VGP Park Höchststadt
- 13 VGP Park Borna
- 14 VGP Park Bobenheim-Roxheim
- 15 VGP Park Frankenthal
- 16 VGP Park Wustermark
- 17 VGP Park Göttingen
- 18 VGP Park Göttingen 2
- 19 VGP Park Wetzlar
- 20 VGP Park Halle
- 21 VGP Park Dresden - Radeburg
- 22 VGP Park Bischofsheim
- 23 VGP Park Giessen-Buseck
- 24 VGP Park Giessen-Lutzelinden
- 25 VGP Park Giessen Am alten Flughafen
- 26 VGP Park Chemnitz
- 27 VGP Park Magdeburg
- 28 VGP Park Laatzen
- 29 VGP Park Einbeck
- 30 VGP Park Erfurt
- 31 VGP Park Rostock



Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW A

---

**HURDER** Emons Logistik GmbH; Barsan Global Logistik GmbH;  
Emsland-Stärke GmbH; Isringhausen GmbH & Co. KG

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 23.852 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2015

---

Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW B

---

**HURDER** Lillydoo Services GmbH

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 9.716 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018

---



Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW C

---

**HURDER** SSW Stolze Stahl Waren GmbH; DefShop GmbH;  
Pets Deli Tonius GmbH

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 26.061 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018

---

Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW D

---

**HURDER** Lidl Digital FC GmbH & Co. KG; Solardach LLG GmbH

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 53.675 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2017

---



Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW E

---

**HURDER** DD Logistik Vertriebs GmbH

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 10.587 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020

---

Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW F

---

**HURDER** DD Logistik Vertriebs GmbH

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 24.860 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020

---





Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW G

**HUURDER** Logit Services GmbH; Pietsch GmbH; Alfred Kärcher Vertriebs-GmbH; Messenger Fullfillment GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 11.725 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW H

**HUURDER** Zalando Lounge Logistics SE & Co. KG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 23.094 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019



Duitsland

## VGP Park Bingen

GEBOUW A

**HUURDER** Custom Chrome Europe GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.400 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2014

Duitsland

## VGP Park Bobenheim-Roxheim

GEBOUW A

**HUURDER** Lekkerland Deutschland GmbH & Co.KG;  
Energie Südwest – Grüne Energie GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 23.270 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2016



Duitsland

## VGP Park Borna

GEBOUW A

**HUURDER** Lekkerland Deutschland GmbH & Co.KG;  
VGP Renewable Energy S.à.r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 13.618 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2016

Duitsland

## VGP Park Frankenthal

GEBOUW A

**HUURDER** Amazon Logistik Frankenthal GmbH;  
PV Frankenthal GmbH & Co KG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 146.898 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018





Duitsland

## VGP Park Ginsheim

GEBOUW A

<b>HUURDER</b>	INDAT Robotics GmbH; Greenyard Fresh Germany GmbH; 4PX Express GmbH; Vicampo.de GmbH; VGP Renewable Energy S.à.r.l.
----------------	---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	35.635 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2017
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A0

<b>HUURDER</b>	GEODIS CL Germany GmbH; Nippon Express (Deutschland) GmbH; Weider & Nesse GmbH; EGC Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG; Deutsche Post Immobilien GmbH
----------------	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	34.888 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2013
--------------------------------	-----------------------	----------------	------



Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A1

<b>HUURDER</b>	Hausmann Logistik GmbH; Drive Medical GmbH & Co. KG; CHEP Deutschland GmbH
----------------	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	24.749 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2014-2016
--------------------------------	-----------------------	----------------	-----------

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A2

<b>HUURDER</b>	MH Handel GmbH
----------------	----------------

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	16.660 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2015
--------------------------------	-----------------------	----------------	------



Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A3

<b>HUURDER</b>	Zebco Europe GmbH; Hausmann Logistik GmbH
----------------	---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	9.471 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2015
--------------------------------	----------------------	----------------	------

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A4

<b>HUURDER</b>	LZ Logistik GmbH; Energie Südwest-Grüne Energie GmbH
----------------	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	14.471 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2016
--------------------------------	-----------------------	----------------	------





Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A5

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 13.167 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW B1

**HUURDER** Rhenus Warehousing Solution SE & Co.KG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 57.471 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015-2017



Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW B2

**HUURDER** Geis Industrie-Service GmbH; Karl Heinz Dietrich GmbH & Co KG; Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH; VGP Renewable Energy S.à.r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 40.586 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW B3

**HUURDER** CARGO-PARTNER GmbH;  
Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 9.455 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017



Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW C

**HUURDER** Rieck Projekt Kontrakt Logistik Hamburg GmbH & Co. KG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 23.679 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW D1

**HUURDER** AO Deutschland Ltd.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 2.502 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015





Duitsland

## VGP Park Höchststadt

GEBOUW A

**HUURDER** C&A Mode GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à.r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 15.001 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015

Duitsland

## VGP Park Leipzig

GEBOUW A1

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 7.231 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019



Duitsland

## VGP Park Leipzig

GEBOUW A2

**HUURDER** Flaschenpost Leipzig GmbH;  
Energie Südwest – Grüne Energie GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 9.630 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019

Duitsland

## VGP Park Leipzig

GEBOUW B1

**HUURDER** USM operations GmbH; Solardach LLG GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 24.630 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017



Duitsland

## VGP Park Rodgau

GEBOUW A

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 24.878 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2016

Duitsland

## VGP Park Rodgau

GEBOUW B

**HUURDER** Rhenus Warehousing Solution SE & Co.KG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 43.375 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2016





Duitsland

## VGP Park Rodgau

GEBOUW C

**HUURDER** toom Baumarkt GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 19.782 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2015

Duitsland

## VGP Park Rodgau

GEBOUW D

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 7.062 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2016



Duitsland

## VGP Park Rodgau

GEBOUW E

**HUURDER** PTG Lohnabfüllung GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.763 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2015

Duitsland

## VGP Park Schwalbach

GEBOUW A

**HUURDER** Stronghold Germany GmbH; VGP Renewable Energy S.à.r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.387 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2017



Duitsland

## VGP Park Soltau

GEBOUW A

**HUURDER** AUDI AG; VGP Renewable Energy S.à.r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 55.811 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2016

Duitsland

## VGP Park Wetzlar

GEBOUW A

**HUURDER** Ancla Logistik GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 18.781 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018–2019





Duitsland

## VGP Park Wetzlar

GEBOUW B

**HUURDER** POCO Einrichtungsmärkte GmbH; Global Cargo Service GmbH; Strieder Transport Logistik GmbH; Trans-Pak AG; ILIOS Energie PV3 GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 19.265 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018

Duitsland

## VGP Park Göttingen

GEBOUW A

**HUURDER** Friedrich ZUFALL GmbH & Co. KG; Amazon EU S.a.r.l.; Niederlassung Deutschland; VGP Renewable Energy S.à.r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 43.001 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018



Duitsland

## VGP Park Göttingen

GEBOUW B

**HUURDER** Amazon EU S.a.r.l.; Niederlassung Deutschland

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 38.506 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2019

Duitsland

## VGP Park Göttingen

GEBOUW E

**HUURDER** Van Waveren Saaten GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.046 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2019



Duitsland

## VGP Park Wustermark

GEBOUW A2

**HUURDER** Wardow GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 11.916 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2019

Duitsland

## VGP Park Wustermark

GEBOUW B1

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 29.624 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020







Duitsland

## VGP Park Wustermark

GEBOUW C1

**HURDER** Wepoba Wellpappenfabrik GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.800 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018

Duitsland

## VGP Park Wustermark

GEBOUW C2

**HURDER** TA Technix GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.382 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018



Duitsland

## VGP Park Dresden

GEBOUW A

**HURDER** Schenker Deutschland AG;  
Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 20.285 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018

Duitsland

## VGP Park Bischofsheim

GEBOUW A

**HURDER** Bettmer GmbH; Wendel Energie UG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.659 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2019



Duitsland

## VGP Park Halle

GEBOUW A

**HURDER** L'ISOLANTE K-FLEX GmbH; TTM GmbH Internationale  
Spedition

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 21.262 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** gedeeltelijk  
opgeleverd

Duitsland

## VGP Park Halle

GEBOUW B

**HURDER** Landgard eG; Ceha Deutschland GmbH;  
Schenker Deutschland AGv

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 26.826 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020 + gedeeltelijk  
in aanbouw





Duitsland

## VGP Park Einbeck

GEBOUW A

---

**HUURDER** Burgsmüller GmbH

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.883 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020

---

Duitsland

## VGP Park Chemnitz

GEBOUW A

---

**HUURDER** ThyssenKrupp System Engineering GmbH

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.590 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2019

---



Duitsland

## VGP Park Giessen-Buseck

GEBOUW A

---

**HUURDER** PROLIT Verlagsauslieferung GmbH;  
JingDong Development Deutschland GmbH

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 17.356 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020

---

Duitsland

## VGP Park Giessen-Lützellinden

GEBOUW A

---

**HUURDER** BiUno GmbH; VGP Renewable Energy S.a.r.l.

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 14.209 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020

---



Duitsland

## VGP Park Magdeburg

GEBOUW A

---

**HUURDER** REWE Markt GmbH

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 31.867 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020

---

Duitsland

## VGP Park München

GEBOUW A1

---

**HUURDER** Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 38.381 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020

---





Duitsland

## VGP Park München

GEBOUW PH NORD

---

**HURDER** Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft;  
Krauss Maffei Technologies GmbH

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 22.908 m<sup>2</sup> **GEBOUW** 2020

---

VGP PARK (in €)	EIGENAAR	LAND OPP. (m <sup>2</sup> )	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )				
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL	GECONTRACTEERDE JAARLIJKSE HUUR (in miljoen €)
VGP Park Hamburg	VGP	32.362	—	—	9.700	9.700	—
VGP Park Göttingen 2	VGP	173.375	6.046	79.896	—	85.943	4,9
VGP Park Halle	VGP	165.888	21.262	64.074	—	85.336	2,2
VGP Park Giessen-Buseck	VGP	36.549	17.356	—	—	17.356	0,9
VGP Park Giessen-Lutzelinden	VGP	23.379	14.209	—	—	14.209	1,1
VGP Park Giessen Am alten Flughafen	VGP	316.603	—	—	157.995	157.995	—
VGP Park Magdeburg	VGP	604.858	31.867	41.472	230.504	303.843	2,2
VGP Park Laatzen	VGP	284.987	—	138.242	—	138.242	10,1
VGP Park Erfurt	VGP	50.265	—	28.425	—	28.425	0,2
VGP Park Berlin Oberkrämer	VGP	180.052	—	—	89.148	89.148	—
VGP Park Rostock	VGP	105.217	—	—	51.359	51.359	—
VGP Park Leipzig Flughafen	VGP	47.361	—	—	22.000	22.000	—
<b>TOTAAL</b>		<b>2.020.896</b>	<b>90.740</b>	<b>352.109</b>	<b>560.706</b>	<b>1.003.555</b>	<b>21,5</b>

VGP Park Bingen	JV1	15.000	6.400	—	—	6.400	0,4
VGP Park Hamburg	JV1	537.112	247.097	—	—	247.097	13,6
VGP Park Soltau	JV1	119.868	55.811	—	—	55.811	1,9
VGP Park Rodgau	JV1	212.740	103.860	—	—	103.860	6,2
VGP Park Höchststadt	JV1	45.680	15.001	—	—	15.001	0,9
VGP Park Berlin	JV1	460.029	183.570	—	9.950	193.520	9,5
VGP Park Frankenthal	JV1	243.124	146.898	—	—	146.898	9,2
VGP Park Bobenheim-Roxheim	JV1	56.655	23.270	—	—	23.270	1,8
VGP Park Borna	JV1	42.533	13.618	—	—	13.618	0,9
VGP Park Leipzig	JV1	105.885	41.491	—	4.750	46.241	2,1
VGP Park Schwalbach	JV1	19.587	8.387	—	—	8.387	0,5
VGP Park Wetzlar	JV1	67.336	38.046	—	—	38.046	2,0
VGP Park Ginsheim	JV1	59.845	35.635	—	—	35.635	2,3
VGP Park Dresden-Radeburg	JV1	32.383	20.285	—	—	20.285	0,9
VGP Park Göttingen	JV1	138.297	81.507	—	—	81.507	3,2
VGP Park Wustermark	JV1	132.680	60.723	10.956	—	71.679	3,4
VGP Park Bischofsheim	JV1	13.457	6.659	—	—	6.659	0,5
VGP Park Chemnitz	JV1	40.421	12.590	—	—	12.590	1,1
VGP Park Einbeck	JV1	20.300	8.883	—	—	8.883	0,7
VGP Park München	JV3	674.248	61.289	175.515	77.229	314.033	25,6
<b>TOTAAL</b>		<b>3.037.180</b>	<b>1.171.018</b>	<b>186.471</b>	<b>91.929</b>	<b>1.449.419</b>	<b>86,6</b>

<b>TOTAAL DUITSLAND</b>		<b>5.058.075</b>	<b>1.261.758</b>	<b>538.580</b>	<b>652.635</b>	<b>2.452.974</b>	<b>108,1</b>
-------------------------	--	------------------	------------------	----------------	----------------	------------------	--------------





## Tsjechische Republiek

- 32 VGP Park Tuchoměřice
- 33 VGP Park Ústí nad Labem
- 34 VGP Park Český Újezd
- 35 VGP Park Liberec
- 36 VGP Park Olomouc
- 37 VGP Park Jeneč
- 38 VGP Park Chomutov
- 39 VGP Park Brno
- 40 VGP Park Hrádek nad Nisou
- 41 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- 42 VGP Park Plzeň
- 43 VGP Park Prostějov
- 44 VGP Park Vyškov
- 45 VGP Park České Budějovice
- 46 VGP Park Kladno



Tsjechische Republiek

## VGP Park Brno

GEBOUW I.

---

**HUURDER** KARTON P+P, spol. s r.o.; Igepa velkoobchod papírem spol. s r.o.

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.226 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017

---

Tsjechische Republiek

## VGP Park Brno

GEBOUW II.

---

**HUURDER** NOTINO, s.r.o.; SUTA s.r.o.; SECUPACK s.r.o.

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 14.253 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2013-2016

---



Tsjechische Republiek

## VGP Park Brno

GEBOUW III.

---

**HUURDER** HARTMANN – RICO a.s.

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.621 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2013

---

Tsjechische Republiek

## VGP Park Český Újezd

GEBOUW I.

---

**HUURDER** Yusen Logistics (Czech) s.r.o.; Spedice Kudrová s.r.o.

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.789 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018

---



Tsjechische Republiek

## VGP Park Český Újezd

GEBOUW II.

---

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

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 2.753 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2016

---

Tsjechische Republiek

## VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H1

---

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

---

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 40.361 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2012-2014

---





Tsjechische Republiek

## VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H4

**HURDER** Drylock Technologies s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 17.805 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Tsjechische Republiek

## VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H5

**HURDER** Drylock Technologies s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 26.720 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018



Tsjechische Republiek

## VGP Park Liberec

GEBOUW L1

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 11.436 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2016

Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW A

**HURDER** Nagel Česko s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 7.808 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017



Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW B

**HURDER** John Crane a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.029 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017

Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW C

**HURDER** SGB Czech Trafo s.r.o.; Edwards, s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 11.140 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018







Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW D

**HUURDER** MedicProgress, a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 2.600 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2019

Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW G1

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.084 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2017



Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW G2

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 19.859 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2015

Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW H

**HUURDER** Mürdter Dvořák, lisovna, spol. s r.o.; DRADURA Česká republika s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 14.254 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2019



Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW J

**HUURDER** ARDON SAFETY s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 14.043 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2019

Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW L

**HUURDER** Nissens Cooling Solutions Czech s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 17.995 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020





Tsjechische Republiek  
**VGP Park Pilsen**  
 GEBOUW A

**HURDER** ASSA ABLOY ES Production s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.711 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2014

Tsjechische Republiek  
**VGP Park Pilsen**  
 GEBOUW B

**HURDER** FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 21.918 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015



Tsjechische Republiek  
**VGP Park Pilsen**  
 GEBOUW C

**HURDER** Excell Czech s.r.o.; FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 9.868 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2014-2015

Tsjechische Republiek  
**VGP Park Pilsen**  
 GEBOUW D

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 3.640 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015-2016



Tsjechische Republiek  
**VGP Park Tuchoměřice**  
 GEBOUW A

**HURDER** CAAMANO CZ INTERNATIONAL GLASS CORPORATION, s.r.o.;  
 Invelt – s.r.o.; FC MORELO CZ s.r.o.; EFACEC PRAHA s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.577 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2013

Tsjechische Republiek  
**VGP Park Tuchoměřice**  
 GEBOUW B

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 18.604 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2014-2017





Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P1

**HUURDER** JOTUN CZECH a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 2.392 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2014

Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P2

**HUURDER** Ligman Europe s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.368 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018



Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P3

**HUURDER** Treves CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.725 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2017

Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P4

**HUURDER** Treves CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.134 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018



Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P5

**HUURDER** JOTUN CZECH a.s.; SUTA s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 3.503 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020

Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6.1

**HUURDER** SSI Technologies s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.080 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2015





Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6.2

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 4.803 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2020

Tsjechische Republiek

## VGP Park Jeneč

GEBOUW AB

**HURDER** 4PX Express CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 52.582 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2017



Tsjechische Republiek

## VGP Park Jeneč

GEBOUW C

**HURDER** 4PX Express CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 11.698 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018

Tsjechische Republiek

## VGP Park Jeneč

GEBOUW D1

**HURDER** 4PX Express CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 1.885 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2017



Tsjechische Republiek

## VGP Park Jeneč

GEBOUW D2

**HURDER** 4PX Express CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 3.725 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2019

Tsjechische Republiek

## VGP Park Chomutov

GEBOUW A

**HURDER** Beinbauer Automotive CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 15.555 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018





Tsjechische Republiek

## VGP Park Chomutov

GEBOUW BC

**HUURDER** Magna Automotive (CZ) s.r.o.; Geis Solutions CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 36.095 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018

VGP PARK (in €)	EIGENAAR	LAND OPP. (m <sup>2</sup> )	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )					GECONTRACTEERDE JAARLIJKSE HUUR (in miljoen €)
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL		
VGP Park Olomouc	VGP	132.567	—	—	59.278	59.278	—	
VGP Park Hrádek nad Nisou 2	VGP	78.240	—	—	30.932	30.932	—	
VGP Park Prostějov	VGP	139.661	—	14.882	36.819	51.701	0,4	
VGP Park Vyškov	VGP	54.353	—	—	24.470	24.470	—	
VGP Park České Budějovice	VGP	304.382	—	—	81.809	81.809	—	
VGP Park Kladno	VGP	68.705	—	—	28.024	28.024	—	
<b>TOTAAL</b>		<b>777.908</b>	<b>—</b>	<b>14.882</b>	<b>261.332</b>	<b>276.214</b>	<b>0,4</b>	
VGP Park Tuchoměřice	JV1	58.701	25.181	—	—	25.181	1,2	
VGP Park Český Újezd	JV1	45.383	15.542	—	—	15.542	0,8	
VGP Park Liberec	JV1	36.062	11.436	—	2.304	13.740	0,6	
VGP Park Brno	JV1	63.974	35.099	—	—	35.099	2,0	
VGP Park Hrádek nad Nisou	JV1	180.638	84.886	—	—	84.886	4,9	
VGP Park Plzeň	JV1	102.044	44.136	—	3.284	47.419	2,5	
VGP Park Ústí nad Labem	JV1	133.209	40.964	—	—	40.964	2,4	
VGP Park Olomouc	JV1	347.186	111.812	23.334	16.054	151.200	6,2	
VGP Park Jeneč	JV1	173.859	69.889	—	—	69.889	2,7	
VGP Park Chomutov	JV1	106.791	51.650	5.310	—	56.960	2,3	
<b>TOTAAL</b>		<b>1.247.846</b>	<b>490.595</b>	<b>28.644</b>	<b>21.642</b>	<b>540.881</b>	<b>25,5</b>	
<b>TOTAAL TSJECHISCHE REPUBLIEK</b>		<b>2.025.755</b>	<b>490.595</b>	<b>43.526</b>	<b>282.974</b>	<b>817.095</b>	<b>25,9</b>	

# Andere Europese landen

## Letland

47 VGP Park Kekava

## Spanje

- 48 VGP Park San Fernando de Henares
- 49 VGP Park Lliçà d'Amunt
- 50 VGP Park Fuenlabrada
- 51 VGP Park Valencia Cheste
- 52 VGP Park Zaragoza
- 53 VGP Park Sevilla Dos Hermanas
- 54 VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen

## Roemenië

- 55 VGP Park Timișoara
- 56 VGP Park Sibiu
- 57 VGP Park Brașov
- 58 VGP Park Arad

## Hongarije

- 59 VGP Park Győr
- 60 VGP Park Győr Beta
- 61 VGP Park Alsónémedi
- 62 VGP Park Hatvan
- 63 VGP Park Kecskemét

## Slowakije

- 64 VGP Park Malacky
- 65 VGP Park Bratislava
- 66 VGP Park Zvolen

## Oostenrijk

- 67 VGP Park Graz

## Nederland

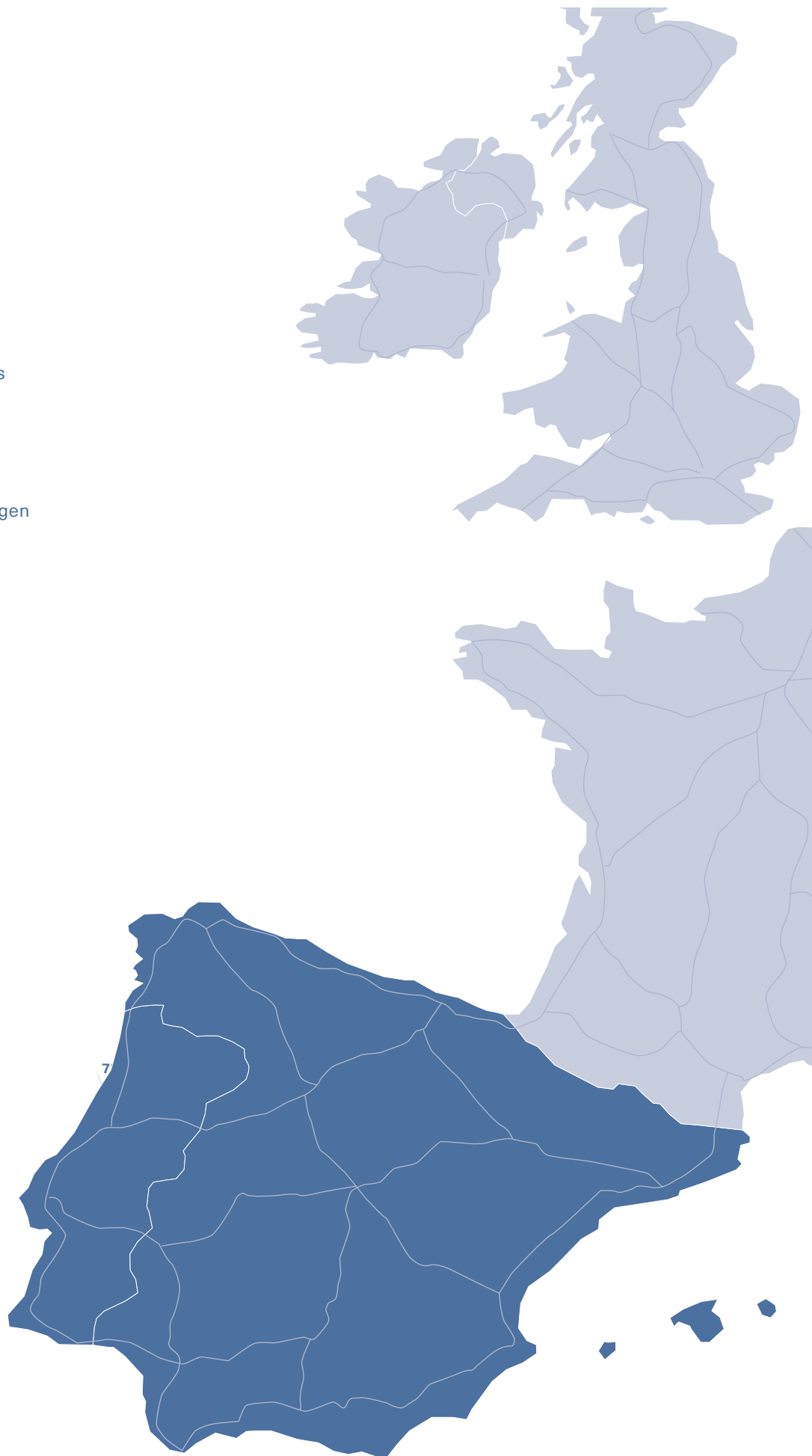
- 68 VGP Park Nijmegen
- 69 VGP Park Roosendaal
- 70 VGP Park Moerdijk

## Italië

- 71 VGP Park Calcio
- 72 VGP Park Valsamoggia
- 73 VGP Park Sordio
- 74 VGP Park Padova

## Portugal

- 75 VGP Park Santa Maria da Feira







Hongarije

## VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A1.1

**HURDER** Nagel Hungária Logisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 22.905 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2016

Hongarije

## VGP Park Győr

GEBOUW A

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 20.290 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2009



Hongarije

## VGP Park Győr

GEBOUW B

**HURDER** Lear Corporation Hungary Kft.; TI Automotive (Hungary) Kft.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 24.740 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2012, 2017

Hongarije

## VGP Park Győr

GEBOUW C

**HURDER** Dana Hungary Kft.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.463 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2011



Hongarije

## VGP Park Kecskemét

GEBOUW B1

**HURDER** Flisom Hungary kft.; Bohnenkamp Korlátolt Felelősségű Társaság,  
HunTex Recycling Kft.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 17.046 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Hongarije

## VGP Park Hatvan

GEBOUW A1

**HURDER** LKH LEONI Kft.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 16.664 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019







Slowakije

## VGP Park Malacky

GEBOUW A

**HUURDER** Benteler Automotive SK s.r.o.; SPP – distribuce, a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 14.863 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2009

Slowakije

## VGP Park Malacky

GEBOUW B

**HUURDER** Benteler Automotive SK s.r.o.; Cipher Europe s.r.o.;  
PLP Facility, a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 19.656 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2016



Slowakije

## VGP Park Malacky

GEBOUW C

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 15.255 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015

Slowakije

## VGP Park Malacky

GEBOUW D

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 25.692 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015



Slowakije

## VGP Park Malacky

GEBOUW E1

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

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.756 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2016

Letland

## VGP Park Kekava

GEBOUW A

**HUURDER** SIA "Degalava Real Estate"; MMD Serviss SIA

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 35.557 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018





Letland

## VGP Park Kekava

GEBOUW B

**HURDER** MMD Serviss SIA

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 26.988 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2019

Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW A1

**HURDER** QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 17.613 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2016



Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW A2

**HURDER** SC FAN COURIER EXPRESS SRL; VAN MOER GROUP SRL; KLG Europe Logistics SRL; INTER CARS ROMANIA SRL

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 18.085 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2016

Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW B1

**HURDER** QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL; UPS Romania SRL; World Media Trans SRL; PROFI ROM FOOD SRL; Acila SRL; Arhivatorul Plus SRL; Ericsson Antenna Technology Romania SRL; VGP Proiecte Industriale SRL

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 17.905 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2014



Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW B2

**HURDER** DHL International Romania SRL; RESET EMS srl; S.C. DSV SOLUTIONS SRL.; NEFAB PACKAGING ROMANIA SRL; HELBAKO ELECTRONICA SRL; OVT LOGISTICZENTRUM SRL; LOSAN DEPOT SRL; STALL ARDALEX SRL

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 18.203 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015/gedeeltelijk in aanbouw

Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW C1

**HURDER** cargo-partner Expeditii s.r.l.; EUROCCOPER SRL; DELIVERY SOLUTIONS S.A.; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION S.A.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 22.278 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2018





Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW C2

**HUURDER** Hafele Romania SRL; ROFAM TECHNOLOGY S.R.L.; KATHREIN BROADCAST SRL; CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL; Ericsson Antenna Technology Romania SRL; ITC LOGISTIC ROMANIA S.R.L.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 21.597 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018/gedeeltelijk in aanbouw

Roemenië

## VGP Park Sibiu

GEBOUW B

**HUURDER** Englmayer Romania SRL

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 16.527 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019/gedeeltelijk in aanbouw



Spanje

## VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW A

**HUURDER** Picking Farma S.A.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 13.639 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Spanje

## VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW C

**HUURDER** Noatum logistics Spain, S.A.U.; DistriCenter, S.A.U.; , Vivace Logística, S.A.; Luís Simoes Logística Integrada, S.A.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 32.169 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019



Spanje

## VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW D

**HUURDER** Moldstock, S.L.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 7.205 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Spanje

## VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW E

**HUURDER** Maskokotas, S.L.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 20.991 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020





Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW A

**HURDER** ThyssenKrupp Elevadores, S.L.U.; Rhenus Logistics S.A.U.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 22.962 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018

Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW B1

**HURDER** Rhenus Logistics, S.A.U.; Noatum Logistics Spain, S.A.U.;  
Logwin Solutions Spain, S.A.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 19.671 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019



Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW B2

**HURDER** Rhenus Logistics, S.A.U.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.267 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019

Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW C2

**HURDER** Digi Spain Telecom, S.L.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 5.165 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020



Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW E

**HURDER** DSV Road Spain, S.A.U.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.176 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019

Spanje

## VGP Park Zaragoza

GEBOUW A

**HURDER** Cotrali Zaragoza, S.L.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 18.074 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020





Oostenrijk

## VGP Park Graz

GEBOUW A

**HUURDER** MAGNA Steyr Fahrzeugtechnik AG & Co KG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 17.737 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018

Nederland

## VGP Park Nijmegen

GEBOUW A

**HUURDER** Conpax Beheer B.V.; ESTG B.V.; Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.; Nippon Express (Nederland) B.V.; OTC Medical B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 67.380 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019–2020



Nederland

## VGP Park Roosendaal

GEBOUW A

**HUURDER** Active Ants B.V.; BAS Warehousing B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 42.248 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Italië

## VGP Park Valsamoggia

GEBOUW A

**HUURDER** Macron S.p.a.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.678 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020



Italië

## VGP Park Valsamoggia

GEBOUW B

**HUURDER** Macron S.p.a.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 16.106 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019

VGP PARK (in €)	EIGENAAR	LAND OPP. (m <sup>2</sup> )	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )					GECONTRACTEERDE JAARLIJKSE HUUR (in miljoen €)
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL		
<b>SLOWAKIJE</b>								
VGP Park Bratislava	VGP	574.993	—	18.576	243.964	262.540	2,7	
VGP Park Zvolen	VGP	102.074	—	—	52.281	52.281	—	
<b>HONGARIJE</b>								
VGP Park Hatvan	VGP	57.584	16.664	—	9.317	25.981	1,0	
VGP Park Győr Beta	VGP	104.373	—	—	50.957	50.957	—	
VGP Park Kecskemét Kft	VGP	167.617	17.046	—	62.769	79.815	0,9	
<b>ROEMENIË</b>								
VGP Park Timișoara 2	VGP	40.285	—	30.501	—	30.501	0,6	
VGP Park Sibiu	VGP	219.636	—	16.527	75.881	92.408	0,1	
VGP Park Brașov	VGP	383.758	—	9.521	168.633	178.154	0,4	
VGP Park Arad	VGP	389.922	—	—	196.075	196.075	—	
<b>LETLAND<sup>1</sup></b>								
VGP Park Kekava	VGP	148.442	62.545	—	—	62.545	3,4	
<b>SPANJE</b>								
VGP Park Fuenlabrada	VGP	80.223	—	41.735	—	41.735	0,5	
VGP Park Valencia Cheste	VGP	113.104	—	39.491	26.696	66.187	0,3	
VGP Park Zaragoza	VGP	117.593	18.074	22.553	33.257	73.884	1,9	
VGP Park Sevilla Dos Hermanas	VGP	103.000	—	—	61.279	61.279	—	
VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen	VGP	54.991	—	—	28.803	28.803	—	
<b>NEDERLAND</b>								
VGP Park Nijmegen	VGP	232.965	—	42.835	108.607	151.442	2,8	
<b>ITALIË</b>								
VGP Park Calcio	VGP	48.593	—	22.866	—	22.866	0,5	
VGP Park Sordio	VGP	26.811	—	—	13.708	13.708	—	
VGP Park Padova	VGP	50.091	—	22.672	—	22.672	1,1	
<b>OOSTENRIJK</b>								
VGP Park Graz 2	VGP	91.674	—	—	41.570	41.570	—	
<b>PORTUGAL</b>								
VGP Park Santa Maria da Feira	VGP	73.518	—	—	29.255	29.255	—	
<b>TOTAAL</b>		<b>3.181.247</b>	<b>114.329</b>	<b>267.278</b>	<b>1.203.052</b>	<b>1.584.659</b>	<b>16,4</b>	

<sup>1</sup> Exclusief 2 nieuwe parken in Letland waarvoor reeds € 3,4 miljoen aan gecontracteerde huur op jaarbasis werd getekend. De gronden voor deze parken werden gesecuriseerd in 2020 en zullen in de loop van 2021 worden verworven.

VGP PARK (in €)	EIGENAAR	LAND OPP. (m <sup>2</sup> )	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )				
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL	GECONTRACTEERDE JAARLIJKSE HUUR (in miljoen €)
<b>SLOWAKIJE</b>							
VGP Park Malacky	JV1	220.492	88.223	—	9.880	98.103	4,2
<b>HONGARIJE</b>							
VGP Park Győr	JV1	121.798	51.493	—	—	51.493	2,9
VGP Park Alsónémedi	JV1	85.349	22.905	—	14.700	37.605	1,4
<b>ROEMENIË</b>							
VGP Park Timișoara	JV2	259.149	115.681	—	—	115.681	5,4
<b>SPANJE</b>							
VGP Park San Fernando	JV2	222.750	72.241	19.697	20.602	112.540	5,5
VGP Park Lliçà d'Amunt	JV2	149.597	74.003	—	—	74.003	3,6
<b>NEDERLAND</b>							
VGP Park Nijmegen	JV2	162.368	67.380	—	19.200	86.580	3,9
VGP Park Roosendaal	JV2	86.511	42.248	—	9.576	51.824	1,7
<b>ITALIË</b>							
VGP Park Valsamoggia	JV2	52.776	22.783	—	—	22.783	1,5
<b>OOSTENRIJK</b>							
VGP Park Graz	JV2	38.239	17.737	—	—	17.737	1,2
<b>NEDERLAND</b>							
VGP Park Moerdijk	LPM	720.601	—	—	486.695	486.695	—
<b>TOTAAL</b>		<b>2.119.630</b>	<b>574.693</b>	<b>19.697</b>	<b>560.653</b>	<b>1.155.043</b>	<b>31,3</b>
<b>TOTAAL ANDERE EUROPESE LANDEN</b>		<b>5.300.877</b>	<b>689.023</b>	<b>286.974</b>	<b>1.763.705</b>	<b>2.739.702</b>	<b>47,7</b>





# Financieel overzicht

## PAGINA 192 — 196

Geconsolideerde  
**jaarrekening**

## PAGINA 197 — 251

Toelichtingen bij de  
**geconsolideerde  
jaarrekening**

## PAGINA 252 — 253

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

## PAGINA 254 — 256

**Informatie met betrekking**  
tot de moederonderneming

## PAGINA 257 — 261

Verslag **van de commissaris**

## PAGINA 262 — 264

**Lexicon**

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	Toelichting	2020	2019
Omzet <sup>1</sup>	5	29.558	26.037
Bruto huuropbrengsten	5	12.078	11.653
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	6	(3.784)	(2.556)
<b>Netto huurresultaat</b>		<b>8.294</b>	<b>9.097</b>
Joint ventures management fee inkomsten	5	14.699	10.492
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	7	366.361	188.165
Administratieve kosten	8	(29.296)	(18.100)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	63.338	65.703
Overige kosten		(4.000)	(3.000)
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>419.396</b>	<b>252.357</b>
Financiële opbrengsten	10	9.319	5.543
Financiële kosten	10	(17.911)	(19.781)
<b>Financieel resultaat</b>		<b>(8.592)</b>	<b>(14.238)</b>
<b>Winst voor belastingen</b>		<b>410.804</b>	<b>238.119</b>
Belastingen	11	(39.865)	(32.506)
<b>Winst van het boekjaar</b>		<b>370.939</b>	<b>205.613</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV	12	370.939	205.613
Minderheidsbelangen		—	—

Resultaat per aandeel (in €)	Toelichting	2020	2019
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) – basis	12	18,58	11,06
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	12	18,58	11,06

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

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

# Geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat

## Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizend €)	2020	2019
Netto-resultaat	370.939	205.613
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	—	—
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	—	—
<b>Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)</b>		
<b>Volledig perioderesultaat</b>	<b>370.939</b>	<b>205.613</b>
Toerekenbaar aan:		
de aandeelhouders van VGP NV	370.939	205.613
Minderheidsbelangen	—	—

# Geconsolideerde balans

## Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

<b>Activa</b> (in duizend €)	<b>Toelichting</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Immateriële activa		557	46
Vastgoedbeleggingen	13	920.151	792.945
Materiële vaste activa		16.944	5.287
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	654.773	387.246
Andere langlopende vorderingen	9	264.038	63.571
Uitgestelde belastingvorderingen	11	1.786	695
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.858.249</b>	<b>1.249.790</b>
Handels- en andere vorderingen	14	44.828	28.770
Geldmiddelen en kasequivalenten	15	222.356	176.148
Groepen activa aangehouden voor verkoop	20	102.309	169.655
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>369.493</b>	<b>374.573</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>2.227.742</b>	<b>1.624.363</b>

<b>Eigen vermogen en verplichtingen</b> (in duizend €)	<b>Toelichting</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kapitaal	16	72.225	62.251
Overige reserves	16	285.420	69
Overgedragen resultaten		948.092	637.461
<b>Eigen vermogen</b>		<b>1.305.737</b>	<b>699.781</b>
Langlopende financiële schulden	17	748.796	767.673
Andere langlopende verplichtingen	18	10.461	12.789
Uitgestelde belastingverplichtingen	11	43.813	31.647
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>803.070</b>	<b>812.109</b>
Kortlopende financiële schulden	17	34.468	12.673
Handels- en andere kortlopende schulden	19	77.725	89.325
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	20	6.742	10.475
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>118.935</b>	<b>112.473</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>922.005</b>	<b>924.582</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>2.227.742</b>	<b>1.624.363</b>

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

# Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal-reserve (zie toe- lichting 16)	IFRS aandelen kapitaal	Overige reserves	Over- gedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
<b>Saldo per 1 januari 2019</b>	<b>92.667</b>	<b>(30.416)</b>	<b>62.251</b>	<b>69</b>	<b>481.147</b>	<b>543.467</b>
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	—	205.613	205.613
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>205.613</b>	<b>205.613</b>
Dividenden aan aandeelhouders	—	—	—	—	(40.883)	(40.883)
Herwaardering van het VGP Misv incentive plan	—	—	—	—	(8.416)	(8.416)
<b>Saldo per 31 december 2019</b>	<b>92.667</b>	<b>(30.416)</b>	<b>62.251</b>	<b>69</b>	<b>637.461</b>	<b>699.781</b>
<b>Saldo per 1 januari 2020</b>	<b>92.667</b>	<b>(30.416)</b>	<b>62.251</b>	<b>69</b>	<b>637.461</b>	<b>699.781</b>
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	—	370.939	370.939
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>370.939</b>	<b>370.939</b>
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek van transactiekosten (zie toelichting 16)	9.974	—	9.974	188.346	—	198.320
Verkoop eigen aandelen (zie toelichting 16)	—	—	—	97.005	—	97.005
Dividenden aan aandeelhouders	—	—	—	—	(60.308)	(60.308)
<b>Saldo per 31 december 2020</b>	<b>102.641</b>	<b>(30.416)</b>	<b>72.225</b>	<b>285.420</b>	<b>948.092</b>	<b>1.305.737</b>

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Kasstroomoverzicht (in duizend €)	Toelichting	2020	2019
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>	21		
Resultaat vóór belastingen		410.804	238.119
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		2.076	1.207
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	7	(200.221)	(153.273)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	7	(166.140)	(34.892)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		282	108
Rente (opbrengsten)		(9.319)	(5.543)
Rente kosten		17.629	19.673
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	(63.338)	(65.703)
<b>Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen</b>		<b>(8.227)</b>	<b>(304)</b>
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(28.240)	(12.249)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		10.401	2.964
<b>Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>(26.066)</b>	<b>(9.589)</b>
Ontvangen interesten		27	27
Betaalde interesten		(25.259)	(19.280)
Betaalde winstbelastingen		(870)	(484)
<b>Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>(52.168)</b>	<b>(29.326)</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	21		
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa		14	22
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	22	405.644	339.008
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw		(428.244)	(453.849)
Inkomsten uit/(investering in) joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(10.759)	(3.000)
Leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(116.506)	(30.271)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		15.321	22.586
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>(134.530)</b>	<b>(125.504)</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	21		
Uitbetaalde dividenden		(60.308)	(40.883)
Netto-opbrengst kapitaal- en uitgiftepremieverhoging	16	198.320	-
Netto-opbrengst verkoop eigen aandelen	16	97.005	-
Opname van leningen	17	-	204.151
Terugbetalingen van leningen	17	(1.433)	(981)
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>233.584</b>	<b>162.287</b>
<b>Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>		<b>46.886</b>	<b>7.456</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		176.148	161.446
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(678)	1.116
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		-	6.130
<b>Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>		<b>222.356</b>	<b>176.148</b>

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht dient te worden gelezen in samenhang met de begeleidende toelichtingen.

# Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

## 1. Algemene informatie

VGP NV (de “onderneming” of “Vennootschap”) is een naamloze vennootschap die op 6 februari 2007 naar Belgisch recht werd opgericht voor onbepaalde tijd. De maatschappelijke zetel van de onderneming is gelegen te Uitbreidingstraat 72 bus 7, 2600 Antwerpen (Berchem), België en de onderneming is ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0887.216.042 (Rechtspersonenregister Antwerpen – Afdeling Antwerpen).

De Groep is een vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten. De Groep richt zich op strategisch gelegen terreinen die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang zodat een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank kan worden opgebouwd op toplocaties, dit zijn locaties in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur.

Het doel van de Groep is om een toonaangevende pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar en eigenaar te worden van logistiek en licht industrieel vastgoed van hoge kwaliteit. De Groep is momenteel actief in Duitsland, Nederland, Oostenrijk, Spanje, Portugal, Italië, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije, Roemenië en Estland.

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming bevat deze van de onderneming en haar dochtervennootschappen (samen verder de “Groep” genoemd). De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 9 april 2021.

## 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 2020.

#### Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing in 2020

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in het huidig boekjaar:

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

Bovenstaande nieuwe standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties hebben geen aanleiding gegeven tot materiële wijzigingen in de presentatie en opstelling van de geconsolideerde jaarrekening van het jaar.

#### Standaarden en interpretaties uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2020

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2020, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening:

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari

- 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
  - Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
  - Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
  - Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – Kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
  - Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
  - Aanpassing aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
  - Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
  - Aanpassingen aan van IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)
  - Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Het management verwacht niet dat de eerste toepassing van bovengenoemde standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties aanleiding zullen geven tot materiële wijzigingen in de presentatie en opstelling van de geconsolideerde jaarrekening.

## 2.2 Basis voor de opmaak

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen. De cijfers worden voorgesteld in duizend euro (duizend €), tenzij anders vermeld. Kleine afrondingsverschillen kunnen voorkomen.

## 2.3 Consolidatieprincipes

### Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover VGP NV een beslissende invloed ('zeggenschap') uitoefent. Dit is het geval wanneer VGP NV blootgesteld is aan, of recht heeft op, variabele opbrengsten uit haar deelneming in de entiteit en de mogelijkheid heeft om deze opbrengsten te beïnvloeden door haar macht over de entiteit.

Alle intragroepsverrichtingen, intragroepssaldi en niet-gerealiseerde winsten op intragroepsverrichtingen worden geëlimineerd; niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd tenzij het om permanente waardeverminderingen gaat. Waar nodig worden aanpassingen aangebracht aan de rekeningen van

de dochterondernemingen om hun grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming te brengen met die van de Groep.

Dochterondernemingen worden globaal geconsolideerd vanaf het moment dat de Groep de zeggenschap verwerft tot het moment dat zij de zeggenschap verliest.

De jaarrekeningen van dochterondernemingen worden in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de datum van verwerving tot het einde van de zeggenschap. Verliezen binnen een dochteronderneming worden toegewezen aan de minderheidsbelangen, zelfs als dit een negatief saldo als gevolg kan hebben. Wijzigingen in het belang van de Groep in een dochteronderneming die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigen-vermogenstransacties. Wanneer de Groep de zeggenschap verliest over een dochteronderneming, zal de onderneming:

- De activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming van de balans verwijderen
- De boekwaarden van eventuele minderheidsbelangen van de balans verwijderen
- De geaccumuleerde wisselkoersverschillen opgenomen in het eigen vermogen van de balans verwijderen
- De reële waarde van de ontvangen vergoeding opnemen
- De reële waarde van het eventuele aangehouden belang opnemen
- De eventuele winst of verlies in resultaat opnemen
- Het aandeel van de moederonderneming in de componenten die voorheen opgenomen waren in de andere elementen van het totaalresultaat herclassificeren naar het resultaat of de overgedragen resultaten, zoals aangewezen.

### Joint venture en geassocieerde ondernemingen

Er is sprake van een joint venture of een gezamenlijke overeenkomst wanneer VGP NV contractueel overeengekomen is om de zeggenschap te delen met een of meerdere partijen, wat enkel het geval is wanneer beslissingen over de relevante activiteiten de unanieme goedkeuring vereisen van de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben.

Geassocieerde ondernemingen zijn ondernemingen waarin VGP NV, rechtstreeks of onrechtstreeks, een invloed van betekenis heeft en die geen dochterondernemingen of gezamenlijke overeenkomsten zijn. Dit is verondersteld het geval te zijn indien de Groep tenminste 20% van de stemrechten verbonden met het aandelenbezit. De opgenomen financiële informatie met betrekking tot deze ondernemingen is opgesteld volgens de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Wanneer de Groep gezamenlijke zeggenschap in een joint venture verwerft of een invloed van betekenis in een geassocieerde onderneming verwerft, wordt het aandeel in de verworven activa, passiva en voorwaardelijke verplichtingen initieel geherwaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum en verwerkt volgens de equity-methode. Indien de overnamevergoeding meer bedraagt dan de reële waarde van het verworven aandeel in de overgenomen activa, passiva en voorwaardelijke verplichtingen wordt dit verschil als goodwill opgenomen. Is de aldus berekende goodwill negatief, dan wordt dit verschil onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarna wordt het aandeel van de Groep in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen overeenkomstig de equity-methode in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tot de dag dat er een einde komt aan de gezamenlijke zeggenschap of de invloed van betekenis. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen van een joint venture of geassocieerde



onderneming groter wordt dan de boekwaarde van de deelneming, wordt de boekwaarde op nul gezet en worden bijkomende verliezen enkel nog opgenomen in de mate dat de Groep bijkomende verplichtingen op zich genomen heeft, uitgezonderd in de mate waarin de onderneming feitelijke- of contractuele verplichtingen heeft aangegaan met betrekking tot deze geassocieerde deelneming.

Niet-gerealiseerde winsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen worden geëlimineerd ten belope van het belang van de Groep tegenover de deelneming in de joint venture of de geassocieerde onderneming. De nettoboekwaarde van deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen wordt opnieuw geëvalueerd indien er indicaties zijn van een bijzondere waardevermindering, of indicaties dat eerder opgenomen bijzondere waardeverminderingen niet langer gerechtvaardigd zijn. De deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen in de balans omvatten ook de boekwaarde van gerelateerde goodwill.

IAS 28.28 bepaalt dat winsten en verliezen die uit „downstream“-transacties tussen een entiteit en een geassocieerde deelneming of joint venture voortvloeien, alleen in de jaarrekening van de entiteit worden opgenomen voor het aandeel daarin van de belangen van niet-verbonden investeerders in de geassocieerde deelneming of joint venture. In deze standard wordt evenwel de verwerking van transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen (b.v. verkoop diensten, interest opbrengsten ...) niet behandeld en meer bepaald of deze transacties al dan niet dienen geëlimineerd te worden in de geconsolideerde jaarrekening ten belope van het belang van de Groep tegenover de deelneming in de joint venture of geassocieerde onderneming. Ten aanzien van de behandeling van inkomsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen (bijv. Sales services, rente-inkomsten, ...), heeft de Groep ervoor gekozen om het gedeelte van haar aandeel in deze transacties niet te elimineren. Bij wijze van voorbeeld: VGP ontvangt € 100 rente-inkomsten op een lening verstrekt aan een 50/50 joint venture. Onder de grondslagen van haar financiële verslaggeving van VGP worden deze rente-inkomsten verwerkt als € 100 rente-inkomsten van de Groep. De kosten die de joint venture zal oplopen zal worden opgenomen op een proportionele (50%) basis via „resultaten in joint ventures en geassocieerde ondernemingen“ zonder enige correctie voor het proportionele belang van VGP. Door dit te doen zal de Groep alleen de proportionele winst of verlies erkennen in haar geconsolideerde cijfers en ervoor zorgen dat het geen hogere winst of verlies erkent dan zijn deel opgenomen in de „resultaten in joint ventures en geassocieerde deelnemingen“.

In tegenstelling en volgens IFRS 10.25 dient na het verlies van zeggenschap over een dochteronderneming, de onderneming de activa en de verplichtingen van de dochteronderneming volledig van de balans verwijderen (inclusief de minderheidsbelangen) en het eventuele aangehouden belang opnemen tegen reële waarde. Bij het ontbreken van enig ander relevant advies, heeft de onderneming bijgevolg een keuze om voor de grondslag voor financiële verslaggeving ofwel de benadering van IFRS 10 of alternatief de benadering van IAS 28 toe te passen. VGP heeft voor de grondslagen van haar financiële verslaggeving de keuze gemaakt om de winst of het verlies op de verkoop van een dochteronderneming aan een joint venture of geassocieerde deelneming volledig te erkennen als winst of verlies in de resultatenrekening.

## 2.4 Vreemde valuta

Elementen opgenomen in de jaarrekening van de entiteiten van de Groep worden gewaardeerd in de valuta van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (de functionele valuta). De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in euro (€) die de functionele valuta en presentatievaluta van de Onderneming is.

Verrichtingen in vreemde valuta worden omgerekend in Euro tegen de wisselkoers op datum van de verrichting. Bijgevolg worden niet-monetaire activa en verplichtingen omgerekend in Euro tegen de historische wisselkoers op datum van de verrichting. Monetaire activa en verplichtingen in een andere munteenheid dan Euro op balansdatum worden omgerekend in Euro tegen de slotkoers op balansdatum. Omrekeningsverschillen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

## 2.5 Goodwill

Wanneer VGP de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van de groep in de reële waarde van het verworven nettoactief. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Na de initiële opname wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een impairment test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens van de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op goodwill wordt niet tijdens een later boekjaar teruggenomen.

## 2.6 Immateriële activa

Immateriële activa worden gewaardeerd tegen kostprijs of reële waarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun naar best vermogen geschatte gebruiksduur. De afschrijvingsduur en -methode worden elk jaar opnieuw geëvalueerd bij afsluiting van het boekjaar.

## 2.7 Vastgoedbeleggingen

### Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs (inclusief transactiekosten). Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde. Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties en die beschikt over de ervaring met de locatie en categorie van de te waarderen vastgoedbelegging, bepaalt de waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde; dit is de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

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

### Projectontwikkelingen

Vastgoed dat in aanbouw of in ontwikkeling is voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt gewaardeerd tegen reële waarde. De projectontwikkelingen worden gewaardeerd door dezelfde waarderingsdeskundige als deze die gebruikt wordt voor vastgoedbeleggingen. Voor de projectontwikkelingen worden dezelfde methodes toegepast door de waarderingsdeskundige als deze van toepassing voor de vastgoedbeleggingen maar mits aftrek van de nog te maken bouwkosten van deze marktwaarde.

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

Alle kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de aankoop en de bouw van het vastgoed, en alle volgende investeringsuitgaven die in aanmerking komen als aanschaffingskosten worden geactiveerd.

### Ontwikkelingsland

Terreinen waarover de Groep volledige eigendom heeft t.t.z. effectief ingeschreven is in het kadaster als eigenaar van de gronden, en waarop de Groep van plan is te beginnen met de bouw (zogenaamd "ontwikkelingsland") wordt onmiddellijk gewaardeerd tegen reële waarde. Het ontwikkelingsland wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige aan de hand van de 'verkoopvergelijking' waarderingsmethode.

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

Alle kosten die rechtstreeks verband houden met de aankoop van de bouwgrond worden geactiveerd.

Terreinen die contractueel onder optie zijn en dus nog niet in volle eigendom van de Groep zijn, worden slechts opgenomen in de balans (vastgoedbeleggingen) op het ogenblik dat de Groep de volle eigendom over deze terreinen verwerft.

Voor het aangaan van bepaalde optionele contracten m.b.t. het toekomstig verwerven van terreinen dient de Groep een voorschot te betalen. Deze voorschotten worden opgenomen als overige vorderingen tenzij deze bedragen niet van materieel belang zijn. In het laatste geval kan de Raad van Bestuur beslissen om deze bedragen op te nemen onder de vastgoedbeleggingen.

Werken aan de infrastructuur worden niet opgenomen in de reële waarde van het ontwikkelingsland maar worden opgenomen als vastgoedbeleggingen, gewaardeerd tegen kostprijs.

Voor het geval dat de Raad van Bestuur van mening is dat de reële waarde van het ontwikkelingsland onvoldoende betrouwbaar bepaald kan worden, kan de raad van bestuur

ervoor kiezen om het ontwikkelingsland te waarderen tegen kostprijs minus bijzondere waardeverminderingen tot op het ogenblik dat de reële waarde op een betrouwbare manier kan bepaald worden.

## 2.8 Activering van financieringskosten

Rente en andere financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de verwerving van vaste activa en die opgelopen zijn tot het actief klaar is voor gebruik, worden geactiveerd. Vervolgens worden ze opgenomen als financiële kosten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

## 2.9 Lease overeenkomsten

### VGP is de huurder

Bij de aanvang van de leaseperiode worden leases (met uitzondering voor leases met een looptijd van maximaal 12 maanden en leases waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als gebruiksrecht en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan fair value, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij 2.7 Vastgoedbeleggingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

### VGP is de verhuurder

Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IFRS 16), zal VGP, als verhuurder, de lease-overeenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de lease-overeenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom (exclusief de waarde van het residueel recht gehouden door VGP) bij de aanvang van de lease-overeenkomst, zal erkend worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de huurder, zal door VGP gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor VGP. Het residueel recht gehouden door VGP zal, op elke balansdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en zal op het einde van de lease-overeenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het volledige eigendomsrecht. Deze toenames zullen erkend worden onder de rubriek Netto meer-/-(min) waarde op vastgoedbeleggingen in de resultatenrekening.

### VGP is de verhuurder – vergoedingen betaald in verband met het aangaan van huurovereenkomsten en huurkortingen

De Groep maakt betalingen aan vastgoedmakelaars voor de diensten die geleverd worden m.b.t. negotiatie van huurovereenkomsten met de huurders van de Groep. De makelaarskosten worden geactiveerd en opgenomen in de boekwaarde van de respectievelijke vastgoedbelegging en afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst. Huurkortingen worden opgenomen als een vermindering van de huurinkomsten op een lineaire basis over de huurperiode.

## 2.10 Andere materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle directe kosten en uitgaven die opgelopen werden om het actief op de locatie en in de staat te brengen die noodzakelijk is om op de beoogde wijze te functioneren. Toekomstige uitgaven voor herstellingen worden onmiddellijk opgenomen in het resultaat, tenzij ze de toekomstige financiële winsten van het actief verhogen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur, naargelang van hun categorie. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden minstens op het einde van elk boekjaar opnieuw geëvalueerd. Tenzij herzien ten gevolge van specifieke wijzigingen in de verwachte gebruiksduur, worden volgende jaarlijkse afschrijvingspercentages toegepast:

— software:	33%;
— computer materieel:	10–33%;
— kantoomateriaal:	7–20%;
— rollend materieel:	25%;
— fotovoltaïsche installaties:	5%

## 2.11 Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs omvatten handelsvorderingen, overige vorderingen en geldmiddelen en kasequivalenten en vertegenwoordigen niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel met als doel het ontvangen van contractuele kasstromen (aangehouden om te innen) en de contractuele voorwaarden van het financieel actief geven aanleiding tot kasstromen op vaste data die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente vertegenwoordigen. Dergelijke financiële activa worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk verschil tussen de kostprijs en de aflossingswaarde op basis van de effectieve-rentevoet in de geconsolideerde winst- en verliesrekening wordt opgenomen over de looptijd van de leningen.

Handelsvorderingen dragen geen rente en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs verminderd met de nodige voorzieningen voor dubieuze debiteuren. Dergelijke voorzieningen zijn gebaseerd op de verwachte kredietverliezen, berekend in overeenstemming met IFRS 9. De groep heeft geen voorzieningenmatrix ontwikkeld op basis van historische kredietverliesverliezen, aangezien historische kredietverliezen onbeduidend zijn. In geval van een aanzienlijke toename van het kredietrisico sinds de eerste opname, neemt de Groep de verwachte kredietverliezen over de gehele levensduur in aanmerking. Dit is het geval wanneer er objectieve bewijzen zijn dat de onderneming niet in staat zal zijn om alle verschuldigde bedragen te innen volgens de oorspronkelijke voorwaarden van de vorderingen. Belangrijke financiële moeilijkheden van de debiteur, de waarschijnlijkheid dat de debiteur failliet zal gaan of een financiële reorganisatie zal doorvoeren, en wanbetaling of wanbetaling worden beschouwd als indicatoren dat het risico op wanbetaling aanzienlijk is toegenomen.

Een bijzonder waardeverminderverslies wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening, evenals de latere recuperaties van eerdere bijzondere waardeverminderingen.

Overige financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs omvatten voornamelijk leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen. Deze financiële activa worden geboekt tegen geamortiseerde kostprijs en de

Groep neemt een verliesverrekening op voor verwachte kredietverliezen in overeenstemming met IFRS 9. Het bedrag van de verwachte kredietverliezen wordt op elke verslagdatum geactualiseerd om rekening te houden met veranderingen in het kredietrisico sinds de eerste opname van het desbetreffende financiële actief.

Geldmiddelen en kasequivalenten bestaan uit kassaldi en direct opvraagbare deposito's. Het bedrag van de verwachte kredietverliezen wordt op elke verslagdatum geactualiseerd om rekening te houden met veranderingen in het kredietrisico sinds de eerste opname van het desbetreffende financiële actief. Dergelijke kassaldi worden enkel aangehouden bij banken met een hoge kredietwaardigheid, aangezien dergelijke verwachte kredietverliezen niet als significant worden beschouwd. Rekening-courantkredieten bij banken die direct opeisbaar zijn en integraal deel uitmaken van het liquiditeitsbeheer van de Groep, worden opgenomen als onderdeel van de geldmiddelen en kasequivalenten ten behoeve van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.

## 2.12 Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten

Een vast actief, of een groep activa die wordt afgestoten, wordt geclassificeerd als aangehouden voor verkoop wanneer de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het te blijven gebruiken. Deze voorwaarde is enkel vervuld als de verkoop heel waarschijnlijk geacht wordt en als het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) gereed is voor onmiddellijke verkoop in zijn huidige staat. Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een component van een entiteit die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied vertegenwoordigt en zowel operationeel als voor de financiële verslaggeving kan worden onderscheiden van de rest van de entiteit

Er kan sprake zijn van een zeer waarschijnlijke verkoop als de entiteit zich heeft verbonden tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) en als een operationeel plan opgestart is om een koper te vinden en het plan te voltooien. Bovendien moet het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) op actieve wijze voor verkoop op de markt gebracht worden tegen een prijs die redelijk is ten opzichte van zijn huidige reële waarde en dient de verkoopovereenkomst naar verwachting afgesloten te worden binnen het jaar na de datum van de classificatie. Activa die geclassificeerd zijn als aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de boekwaarde en de reële waarde na aftrek van verkoopkosten. Een eventueel overschot van de boekwaarde tegenover de reële waarde na aftrek van verkoopkosten wordt opgenomen als een bijzondere waardevermindering. Zodra activa geclassificeerd worden als aangehouden voor verkoop worden ze niet langer afgeschreven.

Vergelijkende balansinformatie voor voorgaande perioden wordt niet herwerkt om de nieuwe classificatie in de balans te weerspiegelen.

## 2.13 Rentedragende leningen

Rentedragende leningen worden initieel opgenomen tegen de reële waarde verminderd met de toerekenbare transactiekosten. Daarna worden de rentedragende leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk

verschil tussen de kostprijs en de inkoopwaarde wordt opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rente. De Groep classificeert als kortlopend elk onderdeel van de langlopende leningen dat binnen het jaar na de balansdatum wordt afgewikkeld.

## 2.14 Handels- en andere schulden

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

## 2.15 Afgeleide financiële instrumenten

De Groep past geen hedge accounting toe in overeenstemming met IFRS 9. Afgeleide financiële activa en passiva worden geclassificeerd als financiële activa of passiva tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (RWVR). Afgeleide financiële activa en verplichtingen bestaan voornamelijk uit renteswaps en valutatermijncontracten voor afdekkingdoeleinden (economische afdekking). De opname van de afgeleide financiële instrumenten vindt plaats bij het aangaan van de economische afdekkingcontracten. Zij worden initieel en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde; transactiekosten worden rechtstreeks in de financieringskosten opgenomen. Winsten of verliezen op derivaten worden tegen RWVR opgenomen in de winst-en-verliesrekening in de winst- en verliesrekening onder de nettoveranderingen in de reële waarde van financiële instrumenten.

## 2.16 Bijzondere waardevermindering op andere materiële vaste activa en immateriële activa

De boekwaarden van de activa van de Groep worden herzien op balansdatum om te bepalen of er aanwijzingen bestaan voor een bijzondere waardevermindering. Indien een dergelijke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat.

Een bijzonder waardevermindingsverlies wordt opgenomen als de boekwaarde van het actief of zijn kasstroomgenererende eenheid hoger ligt dan zijn realiseerbare waarde. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Bijzondere waardevermindingsverliezen met betrekking tot kasstroomgenererende eenheden verminderen de boekwaarde van de activa van de eenheid (of groep van eenheden) op een pro-rata basis.

## 2.17 Terugboeking van bijzondere waardeverminderingen

Een bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies van

hetzelfde actief terugdraait dat in een voorgaande periode was opgenomen als kost.

## 2.18 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen in de geconsolideerde balans indien de Groep een bestaande in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen vereist zal zijn om de verplichting te voldoen. Indien het effect materieel is, worden voorzieningen bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te disconteren tegen een disconteringsvoet vóór belastingen dat rekening houdt met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

## 2.19 Opname van opbrengsten

De opbrengsten omvatten huuropbrengsten, opbrengsten uit vastgoedbeheer en facility management, opbrengsten uit hoofde van ontwikkelingsmanagement en opbrengsten uit hoofde van doorgerekende huurlasten.

Huuropbrengsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair over de leaseperiode opgenomen. Wanneer de Groep kortingen (incentives) verstrekt aan haar huurders, worden de kosten van de kortingen lineair opgenomen over de looptijd van de huurovereenkomst als een vermindering van de huuropbrengsten.

Opbrengsten uit hoofde van vastgoedbeheer, facility en ontwikkelingsmanagement worden opgenomen in de verslagperiode waarin de zeggenschap over de diensten wordt overgedragen aan de klant, dat wil zeggen op het moment dat de dienst wordt verleend. Voor bepaalde dienstverleningscontracten worden de opbrengsten opgenomen op basis van de daadwerkelijk verleende diensten tot het einde van de verslagperiode in verhouding tot de totale te verlenen diensten, omdat de klant de voordelen gelijktijdig ontvangt en gebruikt.

Sommige vastgoedbeheercontracten kunnen meerdere elementen van de dienstverlening omvatten, die aan huurders worden geleverd. De Groep beoordeelt of de individuele elementen van de dienstverlening in het contract afzonderlijke prestatieverplichtingen zijn. Indien de contracten meerdere prestatieverplichtingen en/of lease- en niet-leasecomponenten bevatten, wordt de transactieprijs aan elke prestatieverplichting (lease- en niet-leasecomponent) toegewezen op basis van de op zichzelf staande verkoopprijzen. Indien deze verkoopprijzen niet direct waarneembaar zijn, worden ze geschat op basis van een verwachte kostprijs plus marge. In het geval van contracten met een vaste prijs betaalt de klant het vaste bedrag op basis van een betalingsschema. Indien de verleende diensten de betaling overtreffen, wordt een contractueel actief opgenomen. Indien de betalingen de geleverde diensten overtreffen, wordt een contractuele verplichting opgenomen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de in het kader van het contract overeengekomen transactieprijs. De als omzet vermelde bedragen zijn exclusief variabele vergoedingen en betalingen aan klanten, die niet voor afzonderlijke diensten zijn, en kunnen bestaan uit kortingen, handelsvergoedingen, rabatten en bedragen die voor rekening van derden worden geïnd.

Een vordering wordt opgenomen wanneer diensten worden verleend, aangezien dit het moment is waarop de

vergoeding onvoorwaardelijk is, omdat alleen het verstrijken van de tijd vereist is voordat de betaling verschuldigd is.

Wanneer de Groep als agent optreedt, worden de commissie en niet de bruto-inkomsten als opbrengsten geboekt.

## 2.20 Kosten

### **Door te rekenen huurlasten en operationele kosten verbonden aan vastgoed**

Door te rekenen huurlasten m.b.t. afgesloten servicecontracten en operationele kosten verbonden aan vastgoed worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt worden.

### **Financieel resultaat**

Het financieel resultaat omvat de te betalen rente op schulden en interest rate swaps berekend aan de hand van de methode van de effectieve rentevoet na aftrek van de geactiveerde rente, te ontvangen rente op beleggingen en interest rate swaps, winsten en verliezen uit wisselkoersverschillen die in de geconsolideerde winst- en verliesrekening worden opgenomen.

### **Belastingen**

Belastingen op de winst of het verlies van de periode omvat de actuele en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening tenzij ze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn opgenomen; in dat geval worden ze opgenomen in het eigen vermogen.

De actuele belasting is het verwachte te betalen bedrag op de belastbare winst van het boekjaar, waarbij gebruik gemaakt wordt van de belastingtarieven van toepassing op de balansdatum en elke aanpassing aan de verschuldigde (of verrekenbare) belastingen met betrekking tot vorige boekjaren.

De uitgestelde belasting wordt berekend aan de hand van de balansmethode op de tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ('balance sheet liability method') in de balans en de fiscale boekwaarde van deze activa en verplichtingen. Uitgestelde belastingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin het actief wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld op basis van de belastingtarieven van toepassing op de balansdatum.

Uitgestelde belastingvorderingen worden enkel opgenomen in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen werden gesaldeerd, in overeenstemming met de criteria in IAS 12 § 74. Uitgestelde belastingvorderingen worden verlaagd in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn.

## 3. Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van 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'.

### 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 de Groep gezamenlijk controle heeft over de Joint Ventures en dat dat bijgevolg deze worden opgenomen volgens de vermogensmutatie (equity) 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. inkomsten uit dienstverlening, rente-inkomsten, ...), heeft de Groep ervoor gekozen om het gedeelte van haar aandeel in deze transacties niet te elimineren alsook geen proportionele correctie te maken in de overeenkomstige cijfers van de joint venture. Hierdoor zal de Groep alleen de proportionele winst of verlies erkennen in haar geconsolideerde cijfers en ervoor zorgen dat het geen hogere winst of verlies erkennen dan zijn deel opgenomen in de "resultaten in joint ventures en geassocieerde deelnemingen". (voor verdere informatie zie toelichting 2.3).
- In juni 2020, verkocht VGP 50% van zijn deelneming in VGP Park München GmbH aan Allianz Real Estate, waarbij de controle over VGP Park München verloren werd in 2020 (de "Transactie"). De ontwikkeling van VGP Park München zal verschillende jaren in beslag nemen. Ten gevolge van het verlies van controle, heeft VGP alle activa en passiva van VGP Park München uitgeboekt en een gerealiseerde opbrengst op de verkoop erkend. Deze werd berekend als het verschil tussen: (i) de boekwaarde van alle activa en passiva (=eigen vermogen) van VGP Park München op de transactie datum, en (ii) de reële waarde van de volledige deelneming (100% van de aandelen) (de "Reële waarde"). De gerealiseerde winst n.a.v. de Transactie, zoals hierboven beschreven, werd volledig (100%) erkend, dit in overeenstemming met de waarderingsregels van VGP en IFRS 10 (Zie toelichting 2.3 – Consolidatieprincipes - Joint venture en geassocieerde ondernemingen). Tot de definitieve oplevering van elk gebouw zal dat gebouw worden gewaardeerd tegen de met Allianz Real Estate overeengekomen proportionele aankoopprijs, aangezien

die geacht wordt de beste weerspiegeling te zijn van de reële waarde. Na de oplevering van het merendeel van de gebouwen zullen die gebouwen tegen reële waarde worden gewaardeerd en ten minste jaarlijks door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige worden geherwaardeerd overeenkomstig de waarderingsregels van de Groep. (Zie toelichting 2.7 – Vastgoedbeleggingen – in dit deel voor verdere informatie). Aangezien de eerste closing met betrekking tot de voltooiing van de twee initiële gebouwen plaatsvond op 16 december 2020 op basis van de met Allianz Real Estate overeengekomen proportionele aankoopprijs en met het oog op de verwachte bijkomende wijzigingen aan het tweede deel van het BMW-gebouw die in de loop van 2021 zullen plaatsvinden, heeft de Raad van Bestuur ervoor gekozen deze gebouwen tot 31 december 2021 te blijven waarden tegen hun respectieve proportioneel overeengekomen aankoopprijs, aangezien de Raad van Bestuur van mening is dat dit de beste weerspiegeling is van de reële waarde van deze activa.

- In november 2020 is VGP een 50:50 joint venture ("LPM Joint Venture") aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer met betrekking tot de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk. De grond die momenteel in eigendom is van deze joint venture zal in de toekomst worden geruild voor een eeuwigdurende erfpacht. Het precieze tijdstip en de impact van deze ruil zijn onzeker. De Raad van Bestuur heeft derhalve geconcludeerd dat de reële waarde van deze ontwikkelingsgrond in dit stadium niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald. Deze ontwikkelingsgrond is derhalve tegen kostprijs gewaardeerd.

### 3.3 Belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

De vastgoedportefeuille van VGP wordt minstens eenmaal per jaar gewaardeerd door een externe onafhankelijke vastgoeddeskundige. Deze waardering door vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van het vastgoed op een bepaalde datum te bepalen in functie van de evolutie van de vastgoedmarkten en de specifieke karakteristieken van het respectievelijk vastgoed. De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen reële waarde in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep (zie toelichting 13).

## 4. Segment rapportering

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

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

### 4.1 Activiteitssegmenten

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

In juni 2020 is de Groep een nieuwe 50/50 joint venture aangegaan met Allianz Real Estate -VGP Park München-(de "Derde Joint Venture") voor een initiële termijn van 10 jaar. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures met Allianz Real Estate die zich concentreren op de verwerving van inkomstgenererende activa ontwikkeld door VGP, zal deze Derde Joint Venture zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van VGP Park München.

In november 2020 is de Groep een nieuwe 50/50 joint venture aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer (de "LPM Joint Venture") voor onbepaalde tijd. De LPM Joint Venture zal samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50-basis het Logistiek Park Moerdijk ("LPM") ontwikkelen. Het doel is om een platform van nieuwe, grade A logistiek en industrieel vastgoed te bouwen, waarvan 50% voor rekening van de LPM Joint Venture i.e. VGP Park Moerdijk en de andere 50% direct voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk.

Bijgevolg zijn de activiteitssegmenten vanaf 2020 gewijzigd om rekening te houden met de nieuwe Derde Joint Venture en LPM Joint Venture.

#### Investeringsactiviteiten

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

#### Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep bestaan uit het netto-ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep. Waarderingswinsten (verliezen) op vastgoedbeleggingen buiten de VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 joint venture perimeter, d.w.z. Letland, zijn buiten beschouwing gelaten, omdat zij worden geacht geen contanten te genereren, op basis van de veronderstelling dat deze activa in de nabije toekomst in de eigen portefeuille van de Groep worden

gehouden. Daarnaast wordt 90% van de totale exploitatiekosten van het onroerend goed toegerekend aan de vastgoedontwikkelingsactiviteiten, evenals de administratiekosten na aftrek van de huurkosten en de kosten voor het beheer van het onroerend goed.

#### Vastgoed- en activabeheer

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

## Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Investing EBITDA	55.452	46.206
Vastgoedontwikkeling EBITDA	342.536	172.488
Vastgoed- en activabeheer EBITDA	9.342	7.249
<b>Totaal operationele EBITDA</b>	<b>407.330</b>	<b>225.943</b>

<i>in duizend €</i>	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2020			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	12.078	—	—	12.078
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(378)	(3.406)	—	(3.784)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>11.700</b>	<b>(3.406)</b>	<b>—</b>	<b>8.294</b>
Joint Ventures management fee inkomsten	—	—	14.699	14.699
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture	—	365.682	—	365.682
Administratieve kosten	(2.123)	(19.740)	(5.357)	(27.220)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Venture na belastingen <sup>1</sup>	45.875	—	—	45.875
<b>Operationele EBITDA</b>	<b>55.452</b>	<b>342.536</b>	<b>9.342</b>	<b>407.330</b>
Overige kosten				(4.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	—	(1.996)	(85)	(2.081)
<b>Winst vóór belastingen en interest</b>	<b>55.452</b>	<b>340.540</b>	<b>9.257</b>	<b>401.249</b>
Netto financiële kosten – Eigen				(8.592)
Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(19.613)
<b>Winst vóór belastingen</b>				<b>373.044</b>
Inkomstenbelastingen – Eigen				(870)
Inkomstenbelastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(1.792)
<b>Recurrente netto inkomsten</b>				<b>370.383</b>
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen <sup>2</sup>				679
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				48.072
Niet-gerealiseerde winsten/ (verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				1.862
Latente belastingen – Eigen				(38.995)
Latente belastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(11.062)
<b>Gerapporteerde winst over de periode</b>				<b>370.939</b>

1 De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 48,1 miljoen netto waarderingwinsten/ (-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 1,9 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 11,1 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

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



in duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2019			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	11.653	—	—	11.653
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(256)	(2.300)	—	(2.556)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>11.397</b>	<b>(2.300)</b>	<b>—</b>	<b>9.097</b>
Joint Ventures management fee inkomsten	—	—	10.492	10.492
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture	—	186.757	—	186.757
Administratieve kosten	(1.681)	(11.969)	(3.243)	(16.893)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Venture na belastingen <sup>1</sup>	36.490	—	—	36.490
<b>Operationele EBITDA</b>	<b>46.206</b>	<b>172.488</b>	<b>7.249</b>	<b>225.943</b>
Overige kosten				(3.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	—	(1.105)	(102)	(1.207)
<b>Winst vóór belastingen en interest</b>	<b>46.206</b>	<b>171.383</b>	<b>7.147</b>	<b>221.736</b>
Netto financiële kosten – Eigen				(14.238)
Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(16.049)
<b>Winst vóór belastingen</b>				<b>191.449</b>
Inkomstenbelastingen – Eigen				(484)
Inkomstenbelastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(1.464)
<b>Recurrente netto inkomsten</b>				<b>189.502</b>
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen <sup>2</sup>				1.408
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				60.753
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(108)
Latente belastingen – Eigen				(32.022)
Latente belastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(13.919)
<b>Gerapporteerde winst over de periode</b>				<b>205.613</b>

1 De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 60,8 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 0,1 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 13,9 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

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

## 4.2 Geografische markten

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

in duizend €	31 december 2020						
	Bruto-huur opbrengsten <sup>1</sup>	Netto-huur opbrengsten <sup>1</sup>	Aandeel in de operationele EBITDA van de Joint Ventures	Operationele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoedbeleggingen Eigen	Vastgoedbeleggingen JV volgens aandeel	Investeringen <sup>2</sup>
<b>West-Europa</b>							
Duitsland	33.501	27.475	27.072	313.131	506.518	935.512	294.362
Spanje	3.966	2.352	2.126	21.849	140.472	75.730	44.189
Oostenrijk	602	434	504	103	13.009	12.575	755
Nederland	2.574	1.497	127	42.496	60.414	107.590	30.348
Italië	1.053	1.424	(19)	2.515	31.164	12.415	21.706
Portugal	—	(67)	—	(516)	5.096	—	1.666
	<b>41.695</b>	<b>33.114</b>	<b>29.809</b>	<b>379.576</b>	<b>756.673</b>	<b>1.143.821</b>	<b>393.026</b>
<b>Centraal en Oost Europa</b>							
Tsjechië	11.713	10.900	10.729	21.775	91.147	207.745	39.087
Slowakije	1.847	1.360	1.625	5.517	46.422	30.813	13.183
Hongarije	3.179	2.779	1.954	1.901	35.026	29.033	9.199
Roemenië	2.630	1.765	2.273	2.154	52.674	33.650	24.396
	<b>19.368</b>	<b>16.804</b>	<b>16.580</b>	<b>31.346</b>	<b>225.269</b>	<b>301.241</b>	<b>85.865</b>
<b>Baltische landen</b>							
Letland	3.109	2.921	—	2.790	40.519	—	931
<b>Andere<sup>3</sup></b>	<b>—</b>	<b>2.415</b>	<b>(515)</b>	<b>(6.383)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Totaal</b>	<b>64.172</b>	<b>55.253</b>	<b>45.874</b>	<b>407.330</b>	<b>1.022.461</b>	<b>1.445.062</b>	<b>479.823</b>

1 Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

2 Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 416,1 miljoen en voor de Eerste en Tweede Joint Ventures' portfolio's € 63,7 miljoen.

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

in duizend €	31 december 2019						
	Bruto-huur opbrengsten <sup>1</sup>	Netto-huur opbrengsten <sup>1</sup>	Aandeel in de operationele EBITDA van de Joint Ventures	EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed beleggingen Eigen	Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel	Investeringen <sup>2</sup>
<b>West-Europa</b>							
Duitsland	28.823	24.534	23.096	119.583	447.176	612.099	301.395
Spanje	2.206	819	612	29.086	149.460	33.045	42.618
Oostenrijk	905	723	138	2.231	12.236	11.795	12.371
Nederland	8	(472)	—	20.886	115.612	—	59.125
Italië	—	243	—	5.625	30.764	—	20.357
Portugal	—	(17)	—	(265)	3.255	—	3.181
	<b>31.942</b>	<b>25.829</b>	<b>23.846</b>	<b>177.146</b>	<b>758.503</b>	<b>656.939</b>	<b>439.048</b>
<b>Centraal en Oost Europa</b>							
Tsjechië	10.989	10.286	9.172	30.230	58.145	196.444	28.475
Slowakije	1.913	1.983	1.751	2.750	42.984	24.218	29.144
Hongarije	2.137	2.430	1.863	1.344	25.522	28.606	16.731
Roemenië	3.749	3.009	811	12.570	38.511	27.801	22.569
	<b>18.787</b>	<b>17.707</b>	<b>13.596</b>	<b>46.894</b>	<b>165.162</b>	<b>277.068</b>	<b>96.918</b>
<b>Baltische landen</b>							
Letland	2.571	2.137	—	2.025	38.935	—	3.486
							—
<b>Andere<sup>3</sup></b>	<b>—</b>	<b>997</b>	<b>(953)</b>	<b>(123)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Totaal</b>	<b>53.300</b>	<b>46.669</b>	<b>36.490</b>	<b>225.943</b>	<b>962.600</b>	<b>934.007</b>	<b>539.452</b>

1 Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

2 Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 517,5 miljoen en voor de Eerste en Tweede Joint Ventures' portfolio's € 21,9 miljoen.

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

## 5. Omzet

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	10.087	10.182
Huurindexering en kortingen	1.991	1.471
<b>Totaal bruto huuropbrengsten</b>	<b>12.078</b>	<b>11.653</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	10.743	8.748
Inkomsten uit projectontwikkeling	3.956	1.744
<b>Joint Ventures management fee inkomsten</b>	<b>14.699</b>	<b>10.492</b>
Doorgerekende huurlasten	2.781	3.892
<b>Totale omzet</b>	<b>29.558</b>	<b>26.037</b>

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen onder operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De brutohuuropbrengsten weerspiegelen de volledige impact van de inkomsten-genererende activa die in 2020 werden opgeleverd en de verschillende closings met de Joint Ventures die in de loop van het jaar plaatsvonden, d.w.z. de huurinkomsten voor 2020 omvatten (i) € 0,3 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode van 1 januari 2020 tot 15 oktober 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de zevende closing met VGP European Logistics joint venture op 15 oktober 2020 werd verkocht. (vergeleken met € 0,8 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2019 tot 1 april 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de vijfde closing werd verkocht en €1,4 miljoen euro huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2019 tot 30 november 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de zesde closing werd verkocht); (ii) € 3,7 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2020 tot 16 november 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de tweede closing met de joint venture VGP European Logistics 2 werd verkocht op 16 november 2020 (vergeleken met € 4,4 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2019 tot 31 juli 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de eerste closing met VGP European Logistics 2 werd verkocht).

Op het einde van december 2020 had de Groep (inclusief de Joint Ventures) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 185,2 miljoen<sup>1</sup> in vergelijking met € 155,0 miljoen<sup>2</sup> per 31 december 2019.

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

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Minder dan één jaar	41.713	52.665
Tussen één en vijf jaar	155.977	205.603
Meer dan vijf jaar	215.843	399.922
<b>Totaal</b>	<b>413.533</b>	<b>658.190</b>

1 € 143,5 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 41,7 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

2 € 102,3 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 52,7 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

## 6. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Herstellingen en onderhoud	(318)	(192)
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	(496)	(276)
Vastgoedmakelaars	(366)	(254)
Doorgerekende huurlasten	2.781	3.892
Door te rekenen huurlasten	(3.073)	(3.141)
Andere opbrengsten	1.904	1.765
Andere lasten	(4.216)	(4.350)
<b>Totaal</b>	<b>(3.784)</b>	<b>(2.556)</b>

## 7. Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	188.863	117.366
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	11.358	35.907
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	166.140	34.892
<b>Totaal</b>	<b>366.361</b>	<b>188.165</b>

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige per 31 december 2020 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,51% (ten opzichte van 5,76% per 31 december 2019) toegepast op de contractuele huurprijzen vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 16,7 miljoen.

## 8. Administratieve kosten

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lonen en wedden	(9.876)	(7.943)
Audit, juridische- en andere raadgevers <sup>1</sup>	(15.593)	(5.931)
Andere kosten	(1.751)	(3.019)
Afschrijving	(2.076)	(1.207)
<b>Totaal</b>	<b>(29.296)</b>	<b>(18.100)</b>

1 De vergelijkende cijfers per 31 december 2019 werden aangepast voor het bedrag dat de vennootschap heeft ingebracht in VGP Foundation. Vanaf 31 december 2020 wordt het bedrag dat toegewezen wordt aan VGP Foundation apart vermeld in de categorie 'Overige kosten' in de Winst- en verliesrekening.

## 9. Investing in joint ventures

### 9.1 Winst na belasting van de Joint Ventures

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de winst- en verliesrekening van de joint ventures van de Groep met Allianz Real Estate (VGP European Logistics, VGP European Logistics 2, VGP Park München) en de geassocieerde ondernemingen; en (ii) de joint venture met Roozen Landgoederen Beheer (LPM), die allen volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen. VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 zijn gevestigd in Luxemburg. VGP European Logistics is eigenaar van logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP European Logistics 2 is eigenaar van logistiek vastgoed in Spanje, Oostenrijk, Nederland, Italië en Roemenië. VGP Park München is gevestigd in München (Duitsland) en is eigenaar van en ontwikkelt het VGP park in München. De LPM joint venture zal het logistiek Park Moerdijk ("LPM") ontwikkelen samen met de Havenbedrijf van Moerdijk op een 50:50-basis. Het doel is een platform te bouwen van nieuwe, hoogwaardige logistieke en industriële gebouwen, waarvan 50% voor rekening van de LPM Joint Venture en 50% direct voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk. VGP NV bezit 50% rechtstreeks in alle Joint Ventures en houdt bijkomend nog eens 5,1% in de dochterondernemingen van VGP European Logistics die activa in Duitsland bezitten.

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. Minderheidsbelangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5.1%	2020
Bruto huuropbrengsten	84.896	12.251	1.283	—	49.215	2.880	52.095
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
— onderliggende operationele kosten	(419)	(730)	(154)	(48)	(675)	(11)	(687)
— vastgoed management fees	(6.850)	(1.311)	(241)	—	(4.201)	(246)	(4.447)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>77.626</b>	<b>10.210</b>	<b>888</b>	<b>(48)</b>	<b>44.338</b>	<b>2.624</b>	<b>46.962</b>
Netto meerwaarde/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	82.403	5.847	—	—	44.125	3.947	48.072
Administratieve kosten	(1.440)	(327)	(75)	(270)	(1.056)	(36)	(1.092)
<b>Operationele winst/(verlies)</b>	<b>158.589</b>	<b>15.730</b>	<b>813</b>	<b>(318)</b>	<b>87.407</b>	<b>6.535</b>	<b>93.942</b>
Netto financieel resultaat	(24.855)	(6.054)	(2.878)	—	(16.893)	(857)	(17.751)
Belastingen	(20.909)	(2.864)	(195)	—	(11.984)	(869)	(12.853)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>112.826</b>	<b>6.812</b>	<b>(2.260)</b>	<b>(318)</b>	<b>58.530</b>	<b>4.808</b>	<b>63.338</b>

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. Minderheidsbelangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5.1%	2019
Bruto huuropbrengsten	74.204	4.121	n.v.t.	n.v.t.	39.162	2.482	41.645
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
— onderliggende operationele kosten	(195)	(1.345)	n.v.t.	n.v.t.	(770)	(12)	(782)
— vastgoed management fees	(5.735)	(451)	n.v.t.	n.v.t.	(3.093)	(201)	(3.294)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>68.274</b>	<b>2.325</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>35.299</b>	<b>2.269</b>	<b>37.569</b>
Netto meerwaarde/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	108.906	3.374	n.v.t.	n.v.t.	56.140	4.612	60.752
Administratieve kosten	(1.902)	(199)	n.v.t.	n.v.t.	(1.051)	(28)	(1.078)
<b>Operationele winst/(verlies)</b>	<b>175.277</b>	<b>5.500</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>90.389</b>	<b>6.854</b>	<b>97.242</b>
Netto financieel resultaat	(28.731)	(2.046)	n.v.t.	n.v.t.	(15.388)	(768)	(16.157)
Belastingen	(27.543)	(1.355)	n.v.t.	n.v.t.	(14.449)	(934)	(15.383)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>119.003</b>	<b>2.099</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>60.551</b>	<b>5.152</b>	<b>65.703</b>

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

Balans <i>in duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. minderheids- belangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistic Duitse vastgoed- ondernemingen aan 5.1%	2020
Vastgoedbeleggingen	1.847.545	403.423	418.918	80.496	1.375.191	69.871	1.445.062
Andere activa	353	113	0	0	233	19	252
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.847.898</b>	<b>403.536</b>	<b>418.918</b>	<b>80.496</b>	<b>1.375.424</b>	<b>69.890</b>	<b>1.445.314</b>
Handels- en andere vorderingen	11.372	8.157	8.451	24	14.002	449	14.451
Geldmiddelen en kasequivalenten	56.724	17.284	14.368	15	44.196	1.945	46.140
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>68.096</b>	<b>25.441</b>	<b>22.819</b>	<b>39</b>	<b>58.198</b>	<b>2.394</b>	<b>60.591</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.915.995</b>	<b>428.977</b>	<b>441.737</b>	<b>80.535</b>	<b>1.433.622</b>	<b>72.283</b>	<b>1.505.905</b>
Langlopende financiële schulden	898.911	245.188	165.528	49.779	679.703	34.574	714.277
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.537	108	—	—	823	—	823
Andere langlopende verplichtingen	6.819	2.561	1.727	—	5.553	164	5.718
Uitgestelde belastingverplichtingen	143.377	27.749	1.821	—	86.474	5.165	91.638
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>1.050.644</b>	<b>275.606</b>	<b>169.076</b>	<b>49.779</b>	<b>772.552</b>	<b>39.903</b>	<b>812.456</b>
Kortlopende financiële schulden	22.509	3.532	—	—	13.020	707	13.728
Handels- en andere kortlopende schulden	17.888	9.370	16.947	4.750	24.477	471	24.949
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>40.396</b>	<b>12.902</b>	<b>16.947</b>	<b>4.750</b>	<b>37.498</b>	<b>1.179</b>	<b>38.676</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.091.040</b>	<b>288.508</b>	<b>186.023</b>	<b>54.529</b>	<b>810.050</b>	<b>41.082</b>	<b>851.132</b>
<b>Netto actiefwaarde</b>	<b>824.955</b>	<b>140.469</b>	<b>255.714</b>	<b>26.006</b>	<b>623.572</b>	<b>31.201</b>	<b>654.773</b>

Balans <i>in duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. minderheidsbelangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistic Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5.1%	2019
Vastgoedbeleggingen	1.603.926	145.281	n.v.t.	n.v.t.	874.603	59.404	934.008
Andere activa	838	24	n.v.t.	n.v.t.	431	43	474
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.604.763</b>	<b>145.305</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>875.034</b>	<b>59.448</b>	<b>934.482</b>
Handels- en andere vorderingen	12.201	3.351	n.v.t.	n.v.t.	7.776	446	8.222
Geldmiddelen en kasequivalenten	51.134	3.198	n.v.t.	n.v.t.	27.166	1.636	28.802
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>63.335</b>	<b>6.549</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>34.942</b>	<b>2.082</b>	<b>37.024</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.668.098</b>	<b>151.854</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>909.976</b>	<b>61.530</b>	<b>971.506</b>
Langlopende financiële schulden	823.106	88.068	n.v.t.	n.v.t.	455.587	31.512	487.099
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.337	40	n.v.t.	n.v.t.	2.689	-	2.689
Andere langlopende verplichtingen	7.208	1.508	n.v.t.	n.v.t.	4.358	190	4.548
Uitgestelde belastingverplichtingen	116.130	3.121	n.v.t.	n.v.t.	59.626	3.845	63.470
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>951.781</b>	<b>92.737</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>522.259</b>	<b>35.547</b>	<b>557.806</b>
Kortlopende financiële schulden	20.022	784	n.v.t.	n.v.t.	10.403	631	11.034
Handels- en andere kortlopende schulden	25.914	3.443	n.v.t.	n.v.t.	14.678	742	15.421
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>45.936</b>	<b>4.227</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>25.081</b>	<b>1.373</b>	<b>26.455</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>997.717</b>	<b>96.964</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>547.341</b>	<b>36.920</b>	<b>584.260</b>
<b>Netto actiefwaarde</b>	<b>670.381</b>	<b>54.890</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>362.635</b>	<b>24.610</b>	<b>387.246</b>

In juni 2020 is de Groep een nieuwe 50:50 joint venture aangegaan met Allianz Real Estate -VGP Park München- (de „Derde Joint Venture“) voor een initiële termijn van 10 jaar. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures met Allianz Real Estate die zich concentreren op de verwerving van inkomstgenererende activa ontwikkeld door VGP, zal deze Derde Joint Venture zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van VGP Park München. Op 16 december 2020 heeft de nieuw opgerichte Derde Joint Venture (VGP Park München GmbH) een eerste, en momenteel enige, closing afgerond met de verwerving van 1 parkeerhuis en het eerste deel van het gebouw voorverhuurd aan BMW.

De Eerste Joint Venture (VGP European Logistics) heeft in de loop van het jaar één closing verwezenlijkt. Op 15 oktober 2020, voltooid VGP een zevende en momenteel laatste closing, waarbij de Eerste Joint Venture („VGP European Logistics S.à.r.l.“) 10 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 2 gebouwen in 2 nieuwe VGP parken en nog eens 8 nieuwe opgeleverde gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien werden overgedragen aan de Eerste Joint Venture.

De Tweede Joint Venture (VGP European Logistics 2) heeft in de loop van 2020 ook één closing verwezenlijkt. Op 16 november 2020, voltooid VGP een tweede en momenteel laatste closing, waarbij de Tweede Joint Venture („VGP European Logistics 2 S.à.r.l.“) 9 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 7 gebouwen in 4 nieuwe VGP parken en nog eens 2 nieuwe opgeleverde gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien werden overgedragen aan de Tweede Joint Venture.

In november 2020 is de Groep een nieuwe 50:50 joint venture aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer (de „LPM Joint Venture“). De LPM Joint Venture zal samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50-basis het Logistiek Park Moerdijk („LPM“) ontwikkelen. Het doel is om een platform van nieuwe, grade A logistiek en industrieel vastgoed te bouwen, waarvan 50% voor rekening van de LPM Joint Venture i.e. VGP Park Moerdijk en de andere 50% direct voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk.



De vastgoedportefeuille van de Joint Ventures, exclusief de gronden en gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige op 31 december 2020 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,76% (tegenover 5,16% per 31 december 2019) toegepast op de contractuele huurprijzen, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de waarde van de Joint Ventures portefeuille (tegen 100%) van € 62,5 miljoen.

De (her)waardering van de Eerste en Tweede Joint Venture portefeuilles is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de Joint Ventures en ontvangt hiervoor vergoedingen van de Joint Ventures. Deze diensten worden verricht op een "arms-length" basis en geven VGP geen controle over de relevante joint ventures (noch enig eenzijdig materieel beslissingsrecht). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de Joint Ventures behoeven de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de Joint Venture-overeenkomst.

### 9.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l.	51.672	52.449
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics 2 S.à r.l.	15.351	5.668
Aandeelhoudersleningen aan VGP Park München GmbH	82.911	—
Aandeelhoudersleningen aan LPM Holding BV	29.030	—
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van of VGP European Logistics S.à r.l.)	17.871	5.454
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.	32.507	81.084
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics 2 S.à r.l.	37.226	33.806
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(69.733)	(114.890)
Andere langlopende vorderingen	67.203	—
<b>Totaal</b>	<b>264.038</b>	<b>63.571</b>

Andere langlopende vorderingen hebben betrekking op resterende vordering ten aanzien van Allianz Real Estate n.a.v. de verkoop van VGP Park München en zal afgelost worden door Allianz Real Estate in verschillende schijven op basis van de opleveringdatums van de respectievelijke gebouwen (Zie ook toelichting 22 *Kasstroom uit verkoop van Dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen en toelichting 14 Handels- en andere vorderingen*).

### 9.4 Deelnemingen in de joint venture en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	2020	2019
<b>Op 1 januari</b>	<b>387.246</b>	<b>241.427</b>
Toevoegingen	211.091	80.116
Resultaat van het boekjaar	63.338	65.703
Terugbetaling van eigen vermogen	(6.902)	—
<b>Op 31 december</b>	<b>654.773</b>	<b>387.246</b>

1 De Eerste en Tweede Joint Venture zijn getaxeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. De waardering van de Derde Joint Venture is gebaseerd op de met Allianz Real Estate overeengekomen proportionele aankoopprijs. De LPM Joint Venture bezit alleen ontwikkelingsgrond en is derhalve niet opgenomen in de berekening van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet.

## 10. Netto financieel resultaat

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bancaire en andere renteopbrengsten	2	27
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	9.292	5.516
Andere financiële opbrengsten	25	—
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>9.319</b>	<b>5.543</b>
Rentelasten uit obligaties	(24.706)	(20.840)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(1.871)	(1.153)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	11.881	4.230
Netto wisselkoersverliezen	(282)	(108)
Andere financiële kosten	(2.933)	(1.910)
<b>Financiële kosten</b>	<b>(17.911)</b>	<b>(19.781)</b>
<b>Netto financiële kosten</b>	<b>(8.592)</b>	<b>(14.238)</b>

# 11. Belastingen

## 11.1 Belastingkost opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Actuele belastingen	(870)	(484)
Uitgestelde belastingen	(38.995)	(32.022)
<b>Totaal</b>	<b>(39.865)</b>	<b>(32.506)</b>

## 11.2 Aansluiting van de effectieve belastingvoet

<i>in duizend €</i>	2020		2019	
Resultaat voor belastingen		410.804		238.118
Aanpassing voor het aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen		(63.338)		(65.703)
<b>Resultaat voor belastingen en aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen</b>		<b>347.466</b>		<b>172.416</b>
Belasting aan het Duitse vennootschapsbelastingtarief	15,8%	(54.986)	15,8%	(27.285)
Verschil in belastingvoet niet-Duitse bedrijven		19.736		(191)
Verworpen uitgaven		(1.057)		(68)
Verliezen / Notionele interestaftrek		(3.765)		(4.957)
Andere		207		(5)
<b>Totaal</b>	<b>11,5%</b>	<b>(39.865)</b>	<b>18,8%</b>	<b>(32.506)</b>

Het grootste deel van de winst voor belastingen van de Groep wordt in Duitsland gegenereerd. Daarom wordt voor de aansluiting het effectieve vennootschapsbelastingtarief in Duitsland toegepast. De wijziging in effectieve belastingvoet (in vergelijking met 2019) wordt voornamelijk verklaard door een éénmalige taximpact n.a.v. de verkoop van VGP Park München dat dit jaar heeft plaatsgevonden.

De fiscaal overgedragen verliezen vervallen als volgt:

2020 — <i>in duizend €</i>	< 1 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	104	2.950	39.753

2019 — <i>in duizend €</i>	< 1 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	22	964	37.126

## 11.3 Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

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

in duizend €	Activa		Passiva		Netto	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Vastgoedbeleggingen	—	—	(47.253)	(39.039)	(47.253)	(39.039)
Valuta hedge accounting / derivaten	—	—	(1.541)	(1.759)	(1.541)	(1.759)
Overgedragen fiscale verliezen	1.211	191	—	—	1.211	191
Geactiveerde rente	—	—	(917)	(693)	(917)	(693)
Geactiveerde kosten	—	—	(87)	—	(87)	—
Andere	—	—	(183)	(127)	(183)	(127)
<b>Belastingvorderingen / (verplichtingen)</b>	<b>1.211</b>	<b>191</b>	<b>(49.981)</b>	<b>(41.619)</b>	<b>(48.770)</b>	<b>(41.428)</b>
Compensering vorderingen en verplichtingen	574	504	(574)	(504)	—	—
Herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	6.742	10.475	6.742	10.475
<b>Netto belastingvorderingen / (verplichtingen)</b>	<b>1.786</b>	<b>695</b>	<b>(43.813)</b>	<b>(31.647)</b>	<b>(42.028)</b>	<b>(30.953)</b>

Een totaalbedrag van € 7.313k (€ 6.873k in 2019) aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

## 12. Winst per aandeel

### 12.1 Winst per aandeel

in aantal	2020	2019
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	19.960.099	18.583.050
Verwatering	—	—
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	19.960.099	18.583.050

in duizend €	2020	2019
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	370.939	205.613
Winst per aandeel (in €) – basis	18,58	11,06
Winst per aandeel (in €) – verwaterd	18,58	11,06

### 12.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel aandeel

In oktober 2019 publiceerde EPRA zijn nieuwe Best Practice Recommendations, waarin wordt uiteengezet welke financiële indicatoren beursgenoteerde vastgoedvennootschappen dienen toe te lichten en dit met als doel meer transparantie te bieden over de Europese beursgenoteerde sector heen. Zo werd EPRA NAV en EPRA NNNAV vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) en Net Disposal Value (NDV). De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

- Net Reinstatement Value*: gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie [www.epra.com](http://www.epra.com).
- Net Tangible Assets*: gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. Het betreft de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat

ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie [www.epra.com](http://www.epra.com).

- (iii) *Net Disposal Value*: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgesteld e belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie [www.epra.com](http://www.epra.com).

in duizend €	31 december 2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<b>IFRS NAW</b>	<b>1.305.737</b>	<b>1.305.737</b>	<b>1.305.737</b>	<b>1.305.737</b>	<b>1.305.737</b>
IFRS NAW per aandeel (in €)	63,44	63,44	63,44	63,44	63,44
<b>NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)</b>	<b>1.305.737</b>	<b>1.305.737</b>	<b>1.305.737</b>	<b>1.305.737</b>	<b>1.305.737</b>
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	48.770	48.770	—	48.770	—
Immateriële vaste activa (IFRS Balance Sheet)	—	(557)	—	—	—
<b>Subtotaal</b>	<b>1.354.507</b>	<b>1.353.950</b>	<b>1.305.737</b>	<b>1.354.507</b>	<b>1.305.737</b>
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	—	—	(8.021)	—	(8.021)
Vastgoedoverdrachtsbelasting	25.019	—	—	—	—
<b>NAW</b>	<b>1.379.526</b>	<b>1.353.950</b>	<b>1.297.716</b>	<b>1.354.507</b>	<b>1.279.716</b>
Aantal aandelen	20.583.050	20.583.050	20.583.050	20.583.050	20.583.050
<b>EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>67,02</b>	<b>65,78</b>	<b>63,05</b>	<b>65,81</b>	<b>63,05</b>

in duizend €	31 december 2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<b>IFRS NAW</b>	<b>699.781</b>	<b>699.781</b>	<b>699.781</b>	<b>699.781</b>	<b>699.781</b>
IFRS NAW per aandeel (in €)	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7
<b>NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)</b>	<b>699.781</b>	<b>699.781</b>	<b>699.781</b>	<b>699.781</b>	<b>699.781</b>
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	41.428	41.428	—	41.428	—
Immateriële vaste activa (IFRS Balance Sheet)	—	(46)	—	—	—
<b>Subtotaal</b>	<b>741.209</b>	<b>741.163</b>	<b>699.781</b>	<b>741.209</b>	<b>699.781</b>
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	—	—	(24.808)	—	(24.808)
Vastgoedoverdrachtsbelasting	16.246	—	—	—	—
<b>NAW</b>	<b>757.455</b>	<b>741.163</b>	<b>674.973</b>	<b>741.209</b>	<b>674.973</b>
Aantal aandelen	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050
<b>EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>40,76</b>	<b>39,88</b>	<b>36,32</b>	<b>39,89</b>	<b>36,32</b>

## 13. Vastgoedbeleggingen

in duizend €	2020			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
<b>Op 1 januari</b>	<b>94.056</b>	<b>338.266</b>	<b>360.623</b>	<b>792.945</b>
Investeringsuitgaven	67.452	201.226	7.353	276.031
Aanschaffingen	—	9.851	130.256	140.107
Geactiveerde rente	3.902	7.934	45	11.881
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	3.245	2.351	32	5.628
Verkopen en overdrachten	(191.596)	(292.107)	(10.083)	(493.786)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	—	193.574	(193.574)	—
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	155.018	(155.018)	—	—
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	36.477	150.604	2.408	189.489
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(2.144)	—	—	(2.144)
<b>Per 31 december</b>	<b>166.410</b>	<b>456.681</b>	<b>297.060</b>	<b>920.151</b>

in duizend €	2019			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
<b>Op 1 januari</b>	<b>121.454</b>	<b>134.286</b>	<b>212.773</b>	<b>468.513</b>
Herclassificatie van Groepen activa aangehouden voor verkoop <sup>1</sup>	107.630	—	—	107.630
Investeringsuitgaven	74.369	133.667	27.717	235.753
Aanschaffingen	—	—	281.764	281.764
Geactiveerde rente	2.126	1.789	315	4.230
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	1.412	9.816	—	11.228
Verkopen en overdrachten	(306.308)	(91.134)	(33.119)	(430.561)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	—	147.698	(147.698)	—
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	86.631	(86.631)	—	—
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	6.742	88.775	18.871	114.388
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—
<b>Per 31 december</b>	<b>94.056</b>	<b>338.266</b>	<b>360.623</b>	<b>792.945</b>

Per 31 december 2020 waren de vastgoedbeleggingen ten belope van € 30,8 miljoen (ongewijzigd t.o.v. 2019) gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep (zie toelichting 17).

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

## 13.1 Reële waarde niveaus van de vastgoedbeleggingen van de Groep

Alle vastgoedbeleggingen van de Groep zijn niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 31 december 2020. Er waren geen transfers tussen niveaus gedurende het jaar. Niveau 3 inputs die gebruikt worden voor de waarderingen van de vastgoedbeleggingen zijn niet-waarneembaar, in tegenstelling tot niveau 1 (inputs gebaseerd op genoteerde prijzen) en niveau 2 (inputs die direct d.w.z. zoals prijzen, hetzij indirect d.w.z. afgeleid van prijzen, waarneembaar zijn).

## 13.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

### (i) Waarderingsproces

De vastgoedbeleggingen van de Groep worden aanvankelijk ingeboekt tegen kostprijs plus transactiekosten. Later wordt het gewaardeerd tegen de reële waarde, met minimaal jaarlijkse herwaardering. In het licht van de snelle groei van de portefeuille heeft de Groep de afgelopen jaren ervoor gekozen de waarderingen tweemaal per jaar uit te voeren: op 30 juni en 31 december. De waarderingen worden uitgevoerd door onafhankelijke externe vastgoedtaxateurs. De Groep gebruikt meestal Jones Lang LaSalle als taxateur. Van tijd tot tijd kan een klein deel van de portefeuille, naar keuze van de Vennootschap, worden gewaardeerd door een andere onafhankelijke externe taxateur. Voor de waarderingen per 31 december 2020 zijn alle waarderingen uitgevoerd door Jones Lang LaSalle. Bijgevolg is de waarde van de activa van de Groep afhankelijk van de ontwikkeling van de lokale vastgoedmarkt in elk van de landen waar de Groep actief is, en is deze onderhevig aan wijzigingen. Winsten en verliezen als gevolg van wijzigingen in de reële waarde worden opgenomen in de winst- en verliesrekening van de Groep als waarderingsresultaten en vormen tevens een onderdeel van het indirecte resultaat van de Groep.

De waarderingscontracten van de Groep worden afgesloten voor de duur van één jaar en de honoraria van de vastgoeddeskundigen zijn vast voor de duur van hun aanstelling en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de objecten waarvoor een waardering wordt gemaakt. De waarderingen zijn opgesteld in overeenstemming met de RICS Valuation - Professional Standards (met inbegrip van de International Valuation Standards) Global edition januari 2020 (zelfde benadering als voor de waarderingen van de vorige periode). De basis voor de waardering is de marktwaarde van het onroerend goed op de waarderingsdatum, zoals gedefinieerd door de RICS: *"Het geschatte bedrag waarvoor een actief of verplichting op de waarderingsdatum moet worden verhandeld tussen een tot een transactie bereidwillige koper en een tot een transactie bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie tussen onafhankelijke partijen, na een goede marketing en waarbij de partijen elk met kennis van zaken, voorzichtig en zonder dwang hebben gehandeld"*.

### (ii) Waarderingsmethodologie

#### Discounted cash flow-benadering

Gezien de aard van de portefeuille en de waarderingsgrondslagen heeft Jones Lang LaSalle gekozen voor de inkomstenbenadering, gediscoteerde kasstroom techniek, geanalyseerd over een periode van 10 jaar voor elk

onroerend goed. De cashflow gaat uit van een aanhoudingsperiode van tien jaar, waarbij de exitwaarde wordt berekend op basis van de geschatte huurwaarde (GHW). Voor de berekening van de uitstapwaarde heeft Jones Lang LaSalle gebruik gemaakt van het uitstaprendement hun veronderstelling van het mogelijke rendement in het tiende jaar vertegenwoordigt.

De kasstroom is gebaseerd op de huurgelden die verschuldigd zijn onder bestaande huurovereenkomsten tot het overeengekomen einde van de huurovereenkomst. In het geval van een vervroegd vertrek is de taxateur ervan uitgegaan dat een vervroegde verbrekingmogelijkheid alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde vervaltermijn van de taxateur.

Na beëindiging van de huurovereenkomst is de taxateur uitgegaan van een bepaalde leegstandsperiode en een nieuwe huurovereenkomst van 5 jaar. Voor momenteel leegstaande panden is de taxateur uitgegaan van een bepaalde initiële leegstandsperiode en een 5-jarige huurovereenkomst. Voor de panden in aanbouw heeft de taxateur een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingsdatum. De veronderstelde huurinkomsten werden berekend op basis van de geschatte huurwaarde (GHW).

De veronderstelde leegstand wordt gebruikt om de tijd en de verhuiskosten van marketing, herverhuring en eventuele reconstructie te dekken. De leegstand is vastgesteld voor elk van de gebouwen in de portefeuille.

Voor de berekening van de nettohuuropbrengsten hebben de taxateurs een algemeen bedrag voor potentiële investeringsuitgaven afgetrokken van de brutohuuropbrengsten.

#### Equivalentente rendementsbenadering

Voor de eigendommen in Spanje heeft de taxateur de equivalente rendementsbenadering gevolgd.

De equivalente rendementsbenadering berekent de bruto marktwaarde door een kapitalisatiepercentage (equivalent rendement) toe te passen op de nettohuuropbrengsten vanaf de waarderingsdatum en de inkomsten te kapitaliseren in perpetuïteit.

De bovengenoemde veronderstellingen worden hieronder nader gespecificeerd in de waarderingsveronderstellingen.

#### Waarderingsveronderstellingen

De volgende hoofdveronderstellingen, samen met de kwantitatieve informatie opgenomen in sectie "(iii) Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs", werden gemaakt door de taxateur.

- In de analyses van Jones Lang LaSalle wordt uitgegaan van een cashflowbenadering over een periode van 10 jaar om de initiële inkomsten en eventuele overeengekomen huurindexering terug te brengen naar de geschatte huurwaarde na afloop van de huidige huurovereenkomsten. Voor de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de huidige huurders in het pand zullen blijven tot het overeengekomen einde van de huurovereenkomst. In het geval van een optie tot vervroegde beëindiging is de taxateur ervan uitgegaan dat de onderbreking alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde vervaltermijn van de taxateur.
- Voor de eigendommen in Spanje werd de waarde berekend aan de hand van de equivalente rendementsbenadering, die ervan uitgaat dat het gebouw op de waarderingsdatum is voltooid en onderworpen is aan een 10-jarige huurovereenkomst.
- De taxateur is ervan uitgegaan dat na beëindiging (eerste mogelijke onderbreking) van de huidige huurovereenkomsten nieuwe 5-jarige huurovereenkomsten

zullen worden ondertekend en dat de GHW van de taxateur zal worden toegepast en de huurprijs zal worden geïndexeerd op elke huurverjaardag in overeenstemming met EU CPI, indien niet anders vermeld in de huurovereenkomsten.

- De verschillende geschatte huurwaarden wordt hieronder opgenomen in sectie "(iii) *Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs*".
- Na de beëindiging van bestaande huurovereenkomsten (eerste verbrekingsoptie) heeft de taxateur een leegstandperiode van 3-12 maanden verondersteld. De veronderstelde leegstand wordt gebruikt om de tijd en de kosten van marketing, herverhuuring en mogelijke reconstructie te dekken. De leegstand is vastgesteld voor elk van de gebouwen in de portefeuille.
- Voor leegstaande bedrijfs- en kantoorruimte heeft de taxateur een initiële leegstand van 9-12 maanden aangenomen.
- Voor leegstaande en in aanbouw zijnde panden heeft de taxateur een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingsdatum.
- Op de bruto-inkomsten heeft de taxateur een algemene bijdrage voor potentiële investeringsuitgaven van 0,00%–2,20% (van de brutohuurinkomsten) ingehouden.
- De huren zijn geïndexeerd conform de indexatie die in de huurovereenkomsten is overeengekomen. Hiervoor werden de huren onderworpen aan een indexatie volgens Duitse, Spaanse CPI, EU CPI, EICP of HICP. De EU CPI-indexatie werd verondersteld op het niveau van 1,9% per jaar.
- De huurprijzen die na afloop van de bestaande huurcontracten teruggebracht zijn naar de geschatte huurwaarde na afloop van deze respectievelijke huurovereenkomsten worden op jaarbasis geïndexeerd in lijn met de EU CPI-indexatie, die wordt verondersteld op 1,9% per jaar te liggen.
- De exitwaarde is berekend op ERV.
- De kasstroom die voor de berekening is gebruikt, is per kwartaal of per maand verdisconteerd, afhankelijk van de frequentie van de huurbetalingen.
- Op basis van de locatie, de geprognosticeerde haalbare huurinkomstenstroom en de positie in de markt heeft de taxateur een exit yield en disconteringsvoet toegepast (zie verderop in dit hoofdstuk "(iii) *Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs*" voor meer details).

Onroerend goed in aanbouw of in ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt eveneens gewaardeerd tegen reële marktwaarde en vastgoedbeleggingen in aanbouw worden eveneens gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingdeskundige. Voor de objecten in aanbouw heeft de waarderingdeskundige dezelfde aanpak gehanteerd als voor de opgeleverde

objecten, maar met aftrek van de resterende bouwkosten van de berekende marktwaarde, waarbij onder "resterende bouwkosten" wordt verstaan de totale lopende ontwikkelingskosten, waaronder alle harde kosten, zachte kosten, financieringskosten en winst van de ontwikkelaar. De winst van de ontwikkelaar houdt rekening met het risiconiveau van het individuele vastgoed en is voornamelijk afhankelijk van de ontwikkelingsfase en de status van voorverhuur.

Voor het gebouw in aanbouw in Spanje werd de equivalente rendementsbenadering toegepast. De equivalente rendementsbenadering berekent de bruto marktwaarde door een kapitalisatiepercentage (equivalent rendement of kapitalisatievoet) toe te passen op de nettohuuropbrengsten per de waarderingsdatum en de inkomsten te kapitaliseren in perpetuïteit. Bij de berekening van de waarde van het onroerend goed wordt ervan uitgegaan dat het gebouw op de waarderingsdatum is voltooid en onderworpen is aan een 10-jarige huurovereenkomst, waarbij de resterende bouwkosten van de marktwaarde worden afgetrokken.

Voor ontwikkeling aangehouden grond wordt gewaardeerd op basis van de waarderingsmethode op basis van de verkoopvergelijking. De verkoopvergelijkingsmethode levert een waarde-indicatie op door het object te vergelijken met vergelijkbare objecten en correcties toe te passen om de voor- en nadelen van het object weer te geven. Dit is het meest geschikt wanneer een aantal vergelijkbare objecten recentelijk zijn verkocht of op dit moment in de markt worden verkocht.

## Waarderingsbeoordeling

De gemaakte waarderingen worden intern beoordeeld door de CEO, CFO en Financial Controller en, indien nodig, besproken met de onafhankelijke taxateur. De CFO en CEO rapporteren over de resultaten van de waarderingsprocessen en -resultaten aan het auditcomité en nemen eventuele opmerkingen of beslissingen in overweging bij het uitvoeren van de volgende waarderingen.

Aan het einde van elke halfjaarlijkse periode controleert de financiële controleur samen met de CFO: (i) alle belangrijke gegevens in het onafhankelijke taxatierapport; (ii) beoordeelt de waardering van onroerend goed in vergelijking met de voorgaande halfjaarlijkse en jaarlijkse periode; (iii) voert gesprekken met de onafhankelijke taxateur.

### (iii) **Kwantitatieve informatie over 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 waardevoork en het gewogen gemiddelde van de gehanteerde veronderstellingen die bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gebruikt werd.



Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-20 (€ '000)	Waarderings­techniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde			
Tsjechië	IPUC	8.400	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	49			
				Verdisconteringsvoet	7,15%			
				'Exit' kapitalisatievoet	5,90%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,70%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	2.567			
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	14.882			
				DL	43.503	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Duitsland	IP	88.280	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	46–74			
				Verdisconteringsvoet	5,30%–6,00%			
				'Exit' kapitalisatievoet	4,50%–5,00%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,17%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.587			
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	90.737			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	5,87			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	5,72			
				IPUC	302.740	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	45–95
				Verdisconteringsvoet	5,00%–7,75%			
'Exit' kapitalisatievoet	3,70%–4,60%							
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,80%							
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	132.108							
Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	339.619							
DL	103.039	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)					
Spanje	IP	13.350	Equivalente rendementsbenadering	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	44			
				Gelijkwaardige kapitalisatievoet	5,75%			
				'Reversionary' kapitalisatievoet (nominaal)	5,97%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,75%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	548			
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	18.074			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	5,86			
Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	2,42							
IPUC	64.431	Equivalente rendementsbenadering	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	48–50				
			Gelijkwaardige kapitalisatievoet	4,90–5,80%				
			'Reversionary' kapitalisatievoet (nominaal)	n.a.				

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-20 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,57%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	26.272
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	103.779
	DL	23.115	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Roemenië	IPUC	17.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	43–53
				Verdisconteringsvoet	9,25%–10,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75%–9,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,96%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	8.251
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	56.548
	DL	35.373	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Nederland	IPUC	30.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	45
				Verdisconteringsvoet	4,65%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,20%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,29%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	14.136
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	42.157
	DL	21.858	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Italië	IPUC	26.710	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	44–86
				Verdisconteringsvoet	6,30–6,95%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,65–6,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,17%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	12.766
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	44.660
	DL	4.454	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Hongarije	IP	24.980	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	58–63
				Verdisconteringsvoet	7,65%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,95%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	733
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	33.711
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	8,64
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	7,71
	DL	8.438	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-20 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Letland	IP	39,800	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	50–58
				Verdisconteringsvoet	7,75–8,25%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,52%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	500
				Projecten getaxeerd (totaal in m <sup>2</sup> )	62.545
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	4,63
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	3,34
				DL	719
Slowakije	IPUC	6.800	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	54
				Verdisconteringsvoet	7,50%
				'Exit' kapitalisatievoet	6,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,46%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	6.622
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	18.576
DL	38.456	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Oostenrijk	DL	13.009	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Portugal	DL	5.096	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
<b>Totaal</b>		<b>920.151</b>			

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-19 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IPUC	5.800	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	50
				Verdisconteringsvoet	8,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	6,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,47%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	4.160
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	14.882
				DL	19.631
Duitsland	IP	24.720	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	46–91
				Verdisconteringsvoet	5,75%–6,25%
				'Exit' kapitalisatievoet	4,75%–5,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,63%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	646
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	62.887
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	9.9

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-19 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	9.9
	IPUC	147.470	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	41–94
				Verdisconteringsvoet	5,00%–7,75%
				'Exit' kapitalisatievoet	3,90%–5,15%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,10%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	111.650
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	183.251
	DL	204.885	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Spanje	IP	30.400	Equivalentente rendementsbenadering	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	58
				Equivalentente rendementsbenadering	5,70%
				'Reversionary' kapitalisatievoet (nominaal)	5,89%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,06%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	300
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	32.169
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	3.2
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	3.2
	IPUC	48.126	Equivalentente rendementsbenadering	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	44–58
				Equivalentente rendementsbenadering	n.v.t.
				'Reversionary' kapitalisatievoet (nominaal)	n.v.t.
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,97%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	38.440
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	100.352
	DL	34.907	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Roemenië	IPUC	6.100	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	41
				Verdisconteringsvoet	9,75%
				'Exit' kapitalisatievoet	9,25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,74%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	790
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	16.527
	DL	19.813	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Nederland	IPUC	84,400	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	51
				Verdisconteringsvoet	5,90%–6,10%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,30%–5,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,13%

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-19 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	18.805
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	103.563
	DL	31,212	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Italië	IPUC	30,500	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	45–64
				Verdisconteringsvoet	6,62%–6,87%
				'Exit' kapitalisatievoet	6,00%–6,10%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,28%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	9.000
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	45.478
	DL	264	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Hongarije	IPUC	15.870	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	54–58
				Verdisconteringsvoet	7,65%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,87%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	8.480
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	34.257
	DL	4.630	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Letland	IP	38.935	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	50–57
				Verdisconteringsvoet	8,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,52%
				Nog te maken bouwkosten (in '000)	765
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	62.545
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	4,5
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	3,2
Oostenrijk	DL	12.236	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Slowakije	DL	29.791	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Portugal	DL	3.255	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
<b>Totaal</b>		<b>792.945</b>			

IP = opgeleverde vastgoedbeleggingen

IPUC = projectontwikkelingen

DL = ontwikkelingsland

#### (iv) Sensitiviteitsanalyse van de waarderingen op veranderingen in de niet-waarneembare inputs

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de belangrijke niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value hiërarchie, is als volgt (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

<i>niet observeerbare input</i>	Impact op reële waarde bij	
	Daling	Stijging
Geschatte huurwaarde - GHW (in €/m <sup>2</sup> )	Negatief	Positief
Verdisconteringsvoet	Positief	Negatief
'Exit' kapitalisatievoet	Positief	Negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	Negatief	Positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	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 € 9,3 miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

Een stijging (daling) van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet (zie toelichting 7) van 25 basispunten zou een daling (stijging) van de reële waarde van ongeveer € 40,5 miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

## 14. Handels- en andere vorderingen

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Handelsvorderingen	7.781	6.169
Te ontvangen BTW	27.865	19.562
Overlopende rekeningen (actief)	1.469	644
Andere vorderingen	7.713	2.395
<b>Totaal</b>	<b>44,828</b>	<b>28,770</b>

Overige vorderingen hebben voornamelijk betrekking op het resterende saldo dat Allianz Real Estate verschuldigd is in verband met de acquisitie van VGP Park München (Zie ook toelichting 22 *Kasstroom uit verkoop van Dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen en toelichting 9.3 Andere langlopende vorderingen*).

## 15. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's waarvan 91% aangehouden bij Belgische banken.

## 16. Kapitaal en overige reserves

### 16.1 Kapitaal

Op 21 april 2020 heeft VGP met succes 2,0 miljoen gewone aandelen uitgegeven aan een prijs van € 100,00 per aandeel. De Vennootschap haalde € 200,0 miljoen op, vóór aftrek van € 1,7 miljoen transactiekosten. Als gevolg daarvan steeg het aandelenkapitaal van de Vennootschap met € 10 miljoen en de uitgiftepremie met € 188,3 miljoen (zie toelichting 16.2).

<i>Uitgegeven en volstort</i>	<b>Aantal aandelen</b>	<b>Waarde per aandeel (€ '000)</b>
<b>Gewone aandelen uitgegeven op 1 januari 2020</b>	<b>18.583.050</b>	<b>62.251</b>
Uitgifte aandelen	2.000.000	9.974
<b>Gewone aandelen uitgegeven op 1 december 2020</b>	<b>20.583.050</b>	<b>72.225</b>

Het statutaire aandelenkapitaal van de Vennootschap na de kapitaalverhoging bedraagt € 102,641k. De € 30,4 miljoen kapitaalreserve die opgenomen is in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsondernemingen en de aftrek van alle kosten met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen en de beursnotering van de bestaande aandelen, van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, op het ogenblik van de initiële beursgang in 2007. (zie ook "Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen").

### 16.2 Overige reserves

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Per 1 januari</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
Uitgiftepremie voortvloeiend uit uitgifte nieuwe aandelen	188.346	—
Winst op verkoop eigen aandelen (netto)	97.005	—
<b>Per 31 december</b>	<b>285.420</b>	<b>69</b>

Als gevolg van de vroegtijdige beëindiging van het VGP MISV incentive plan, werd VGP Belgium NV (voorheen genaamd VGP MISV Comm. VA) een 100% dochteronderneming van de Vennootschap tijdens de maand augustus 2020. Als gevolg hiervan werden de 929.153 bestaande gewone aandelen VGP NV, aangehouden door VGP Belgium NV, eigen aandelen. In september 2020 heeft VGP (via haar 100% dochter VGP Belgium NV) deze 929.153 bestaande gewone VGP NV aandelen met succes geplaatst door middel van een private plaatsing via een versnelde bookbuild aanbidding aan internationale institutionele beleggers. De bruto verkoopopbrengst bedroeg € 109,2 miljoen. De gerealiseerde nettowinst op deze transactie (€ 97 miljoen) werd rechtstreeks geboekt in de overige reserves. (Zie ook *Financieel overzicht – Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen*).

## 17. Kortlopende- en langlopende financiële schulden

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

Vervaldag in duizend €	2020			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
<b>Langlopend</b>				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein leningen	33.252	—	7.262	25.990
Obligaties				
2,75% obligatie apr-23	149.088	—	149.088	—
3,90% obligatie sep-23	223.246	—	223.246	—
3,25% obligatie jul-24	74.583	—	74.583	—
3,35% obligatie mar-25	79.771	—	79.771	—
3,50% obligatie mar-26	188.857	—	—	188.857
	<b>715.544</b>	<b>—</b>	<b>526.687</b>	<b>188.857</b>
<b>Totaal langlopende financiële schulden</b>	<b>748.796</b>	<b>—</b>	<b>533.949</b>	<b>214.847</b>
<b>Kortlopend</b>				
Bankleningen	20.318	20.318	—	—
Opgelopen interest	14.150	14.150	—	—
<b>Totaal kortlopende financiële schulden</b>	<b>34.468</b>	<b>34.468</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Totaal lang- en kortlopende financiële schulden</b>	<b>783.264</b>	<b>34.468</b>	<b>533.949</b>	<b>214.847</b>

Vervaldag in duizend €	2019			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
<b>Langlopend</b>				
Bankleningen	20.169	—	20.169	—
Schuldschein leningen	33.400	—	7.428	25.972
Obligaties				
2,75% obligatie apr-23	148.683	—	148.683	—
3,90% obligatie sep-23	222.602	—	222.602	—
3,25% obligatie jul-24	74.464	—	74.464	—
3,35% obligatie mar-25	79.717	—	—	79.717
3,50% obligatie mar-26	188.638	—	—	188.638
	<b>714.104</b>	<b>—</b>	<b>445.749</b>	<b>268.355</b>
<b>Totaal langlopende financiële schulden</b>	<b>767.673</b>	<b>—</b>	<b>473.346</b>	<b>294.327</b>
<b>Kortlopend</b>				
Bankleningen	1.309	1.309	—	—
Opgelopen interest	11.364	11.364	—	—
<b>Totaal kortlopende financiële schulden</b>	<b>12.673</b>	<b>12.673</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Totaal lang- en kortlopende financiële schulden</b>	<b>780.346</b>	<b>12.673</b>	<b>473.346</b>	<b>294.327</b>



De bovenstaande 31 december 2020 saldi bevatten gekapitaliseerde financieringskosten van (i) € 263k aan bankleningen en Schuldscheinleningen (2019: € 298k), (ii) € 4.456k aan obligaties (2019; € 5.896k).

De opgelopen rente heeft betrekking op de 5 uitgegeven obligaties (€ 14,0 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,2 miljoen). De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 2 april voor de apr-23 Obligatie (de eerste renteperiode is voor 6 maanden), 21 september voor de sep-23 Obligatie, 6 juli voor de jul-24 Obligatie, 30 maart voor de mar-25 Obligatie en 19 september voor de mar-26 Obligatie. De intresten op de Schuldscheinleningen zijn 6-maandelijkse betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de variabele rente Schuldschein leningen en jaarlijks op 15 oktober voor de vaste rente Schuldschein leningen.

## 17.1 Overzicht

### 17.1.1 Bankleningen

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

2020 in duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Swedbank AS – Letland	20.333	31-aug-21	20.333	20.333	—	—
KBC Bank NV	75.000	31-dec-22	—	—	—	—
Belfius Bank NV	50.000	31-dec-22	—	—	—	—
JP Morgan AG	25.000	08-nov-22	—	—	—	—
<b>Totaal bankleningen</b>	<b>170.333</b>		<b>20.333</b>	<b>20.333</b>	—	—

2019 in duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Swedbank AS – Letland	21.667	31-aug-21	21.667	1.333	20.334	—
KBC Bank NV	75.000	31-dec-22	—	—	—	—
Belfius Bank NV	50.000	31-dec-22	—	—	—	—
JP Morgan AG	25.000	08-nov-22	—	—	—	—
<b>Totaal bankleningen</b>	<b>171.667</b>		<b>21.667</b>	<b>1.333</b>	<b>20.334</b>	—

### 17.1.2 Schuldschein leningen

Op 10 oktober 2019 voltooide VGP een *Schuldscheindarlehen* private plaatsing ("Schuldschein-leningen") voor een totaalbedrag van € 33,5 miljoen (exclusief geactiveerde financieringskosten) die gebruikt werden om de huidige ontwikkelingspijplijn van de Groep te financieren.

De Schuldschein leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en vlottende leningen waarbij de variabele rentevoeten een nominaal bedrag van € 21,5 miljoen vertegenwoordigen die niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 2,73 procent per jaar. De leningen hebben een looptijd van 3,5,7 en 8 jaar. (voor meer informatie over de convenanten zie toelichting 17.2.2.).

2020 in duizend €	Geleend bedrag	Vervaldag lening	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	33.500	okt-22 tot okt-27	33.500	—	7.500	26.000

2019 in duizend €	Geleend bedrag	Vervaldag lening	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	33.500	okt-22 tot okt-27	33.500	—	7.500	26.000

### 17.1.3 Obligatieleningen

Per 31 december 2020 heeft VGP volgende 5 uitstaande obligatieleningen:

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

## 17.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

### 17.2.1 Bankleningen

In het algemeen worden door de Groep leningen aangegaan in € tegen een variabele rente, die omgezet worden naar vaste rente door middel van renteswaps in overeenstemming met de respectievelijke leningsovereenkomsten.

Voor meer informatie over financiële instrumenten verwijzen we naar toelichting 23.

Op 22 oktober 2019 heeft VGP Latvia sia (eigenaar van het VGP Park Kekava) een tweejarige investeringslening aangegaan ten belope van € 22 miljoen met Swedbank AS (Letland). Deze fondsen werden gebruikt voor de gedeeltelijke terugbetaling van het geïnvesteerde eigen vermogen dat door de Vennootschap ter beschikking werd gesteld. De investeringslening is onderworpen aan bepaalde convenanten, nl.:

- het eigen vermogen van VGP Latvia sia moet boven 20% van diens balans blijven;
- Dekkingsgraad voor schuldaflossing (Debt service cover ratio) gelijk of hoger dan 1,2; en
- Loan to value ratio voor de investeringsleningen gelijk of minder dan 70%.

VGP Latvia sia heeft zijn activa in pand gegeven ten gunste van Swedbank AS. Over het jaar, opereerde VGP Park Latvia goed binnen zijn leningconvenanten en er konden geen inbreuken in covenantenvoorwaarden voor deze lening vastgesteld worden.

De kredietfaciliteiten van KBC Bank, Belfius Bank en JP Morgan zijn ongedekt en zijn onderworpen aan dezelfde convenanten als de obligaties (zie toelichting 17.2.3.).

De JP Morgan kredietfaciliteit bevat een aanvullende verbintenis volgens dewelke de Vennootschap geen dividenden mag uitbetalen in geval van niet-naleving van de niet-bezwaarde activaratio's en op voorwaarde dat er geen bedragen zijn opgenomen ingevolge de kredietfaciliteit op het ogenblik van de betaling van dergelijk dividend. De ratio's die van toepassing zijn, zijn de volgende:

- De niet-bezwaarde dekkingsratio is lager of gelijk aan 0,75x; of
- De activa afdekkingsgraad is lager of gelijk aan 1,0x.

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

- Loan to value ratio wordt berekend voor een bepaald project door de totale uitstaande leningen te delen door de marktwaarde van het project zoals gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoedschatter;
- Dekkingsgraad voor schuldaflossing (Debt service cover ratio) wordt berekend voor een bepaald project door de beschikbare kasmiddelen voor schuldaflossing te delen door de schuldaflossing waarbij de schuldaflossing bestaat uit de te betalen financiële kosten evenals de te betalen gedeeltelijke terugbetaling van de hoofdsom;
- Niet-bezwaarde activa dekkingsratio betekent: de niet-bezwaarde vastgoedbeleggingen, vermeerderd met de onbeperkte geldmiddelen op de balans, gedeeld door de brutowaarde van de opgenomen niet-gewaarborgde schuld, vermeerderd met de voorwaardelijke verbintenissen.
- Activa afdekkingsratio betekent: de niet-bezwaarde vastgoedbeleggingen, vermeerderd met de onbeperkte geldmiddelen op de balans, vermeerderd met 50% van het aandelenbelang van de Joint Ventures van VGP, gedeeld door de brutowaarde van de opgenomen niet-gewaarborgde schuld, vermeerderd met de voorwaardelijke verbintenissen.

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

### 17.2.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein Leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele notes waarbij de variabele tarieven een nominaal bedrag van € 21,5 miljoen vertegenwoordigen, waarvan de interesten niet afgedekt zijn. Het huidige gemiddelde rentetarief bedraagt 2,73% per jaar.

De Schuldschein-leningen zijn ongedekt en zijn onderworpen aan dezelfde convenanten als de obligatieleningen (zie toelichting 17.2.3.).

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

### 17.2.3 Obligatieleningen

Alle obligatieleningen zijn niet gewaarborgd en zijn vastrentend.

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

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

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

### 17.3 Aansluiting mutatie schuldpositie met kasstroom

2020 <i>in duizend €</i>	01-jan-20	Kas- stroom	Niet-kasstroommutaties				31-dec- 20
			Verwerving/ (Afstand)	Wisselkoers fluctuaties	Verandering In reële waarde	Andere	
Langlopende financiële schulden	767.673	(1.433)	—	—	—	(17.443)	748.797
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—	—	—	—	—	—
Kortlopende financiële schulden	12,673	—	—	—	—	21.794	34.467
	<b>780.346</b>	<b>(1.433)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4.351</b>	<b>783.264</b>
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
<b>Totale schulden van financieringsactiviteiten</b>	<b>780.346</b>	<b>(1.433)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4.351</b>	<b>783.264</b>

De kasstromen hebben betrekking op: (i) terugbetaling van bankschulden ten bedrage van € 1,3 miljoen, (ii) € 0,1 miljoen aan betaalde financieringskosten.

De niet-kasstromen hebben betrekking op: (i) €18,9 miljoen banklening transfer van lange termijn naar korte termijnschuld, (ii) € 2,8 miljoen met betrekking tot wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en schuldscheinenleningen; en (iii) € 1,6 miljoen met betrekking tot de afschrijving van de geactiveerde financieringskosten.

2019 <i>in duizend €</i>	01-jan-19	Kas- stroom	Niet-kasstroommutaties				31-dec- 19
			Verwerving/ (Afstand)	Wisselkoers fluctuaties	Verandering In reële waarde	Andere	
Langlopende financiële schulden	564.385	202.211	—	—	—	1.077	767.673
Andere langlopende financiële verplichtingen	60	—	—	—	(60)	—	—
Kortlopende financiële schulden	22.479	959	(14.609)	—	—	3.844	12.673
	<b>586.924</b>	<b>203.170</b>	<b>(14.609)</b>	<b>—</b>	<b>(60)</b>	<b>4.921</b>	<b>780.346</b>
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
<b>Totale schulden van financieringsactiviteiten</b>	<b>586.924</b>	<b>203.170</b>	<b>(14.609)</b>	<b>—</b>	<b>(60)</b>	<b>4.921</b>	<b>780.346</b>

De kasstromen hebben betrekking op: (i) de uitgifte van een nieuwe obligatielening van € 150,0 miljoen, (ii) nieuwe bank-schulden en schuldsscheielingen ten bedrage van € 55,5 miljoen, (iii) € 1,6 miljoen aan betaalde financieringskosten en tot slot (iv) terugbetaling van bank-schulden ten bedrage van € 0,7 miljoen.

De niet-kasstromen hebben betrekking op: (i) de verkoop van VGP Park Timisoara (aan VGP European Logistics 2) met als gevolg de terugbetaling van de bank-schuld van € 14,6 miljoen, (ii) € 1,1 miljoen met betrekking tot wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en schuldsscheielingen; en (iii) € 3,8 miljoen 'andere' met betrekking tot wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en de afschrijving van de financieringskosten.

## 18. Andere langlopende verplichtingen

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Deposito's	2.392	1.224
Ingehouden bedragen	5.549	1.213
Andere langlopende verplichtingen	2.520	10.352
<b>Totaal</b>	<b>10.461</b>	<b>12.789</b>

Deposito's worden ontvangen van huurders. Ingehouden bedragen zijn bedragen die ingehouden worden van de facturen van aannemers. Het is gebruikelijk om slechts 90 procent van het verschuldigde bedrag te betalen. 5 procent is verschuldigd bij de uiteindelijke oplevering van het gebouw; het resterende gedeelte wordt op basis van individuele overeenkomsten, meestal betaald na 3 of 5 jaar.

De daling in de andere langlopende verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op de herclassificatie van de verplichtingen met betrekking tot het geherwaardeerde VGP MISV-beloningsplan (6,7 miljoen op 31 december 2019) naar andere kortlopende schulden.

## 19. Handels- en andere kortlopende schulden

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Handelsschulden	58.102	56.335
Deposito's	—	118
Ingehouden bedragen	884	154
Overlopende rekeningen (passief)	5.228	1.062
Overige schulden	13.511	31.656
<b>Totaal</b>	<b>77.725</b>	<b>89.325</b>

De daling in overige schulden hebben voornamelijk betrekking op de betaling van het resterende saldo met betrekking tot de aangekochte bouwgrond van VGP Park Bratislava (€ 25,8 miljoen per 31 december 2019).

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

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Immateriële activa	—	—
Vastgoedbeleggingen	102.309	169.655
Andere materiële vaste activa	—	—
Uitgestelde belastingvorderingen	—	—
Handels- en andere vorderingen	—	—
Geldmiddelen en kasequivalenten	—	—
<b>Groepen activa aangehouden voor verkoop</b>	<b>102.309</b>	<b>169.655</b>
Langlopende financiële schulden	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—
Andere langlopende verplichtingen	—	—
Uitgestelde belastingverplichtingen	(6.742)	(10.475)
Kortlopende financiële schulden	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	—	—
<b>Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop</b>	<b>(6.742)</b>	<b>(10.475)</b>
<b>Totaal netto actief</b>	<b>95.567</b>	<b>159.180</b>

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP twee 50:50 joint ventures aangegaan met Allianz (Eerste en Tweede Joint Venture) met betrekking tot de verwerving van inkomstengenererende activa die door VGP zijn ontwikkeld. De Eerste en Tweede Joint Ventures fungeren als een exclusief overnamevehikel van de inkomstengenererende activa, waardoor VGP haar oorspronkelijk geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk kan recyclen wanneer voltooide projecten door deze joint ventures worden verworven. VGP kan aldus de opbrengsten herinvesteren in de verdere uitbreiding van haar ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van haar grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernontwikkelingsactiviteiten.

Elk van deze joint ventures beschikt over een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de volgende inkomsten genererende activa van de Groep: (i) voor de Eerste Joint Venture: de activa gelegen in de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije en de Slowaakse Republiek; en (ii) voor de Tweede Joint Venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, de Benelux, Portugal, Roemenië en Spanje.

De ontwikkelingspijplijn die in het kader van een eventuele toekomstige overnametransactie tussen de Eerste en Tweede Joint Venture en VGP zal worden overgedragen, wordt op eigen risico van VGP ontwikkeld en vervolgens door deze joint ventures verworven en betaald op basis van vooraf overeengekomen parameters voor voltooiing en lease.

Per 31 december 2020 werden de activa van de respectieve projectvennootschappen die bestemd waren om in de toekomst aan de Eerste of Tweede Joint Venture te worden overgedragen derhalve geherclassificeerd als een groepen activa aangehouden voor verkoop.

De vastgoedbeleggingen stemmen overeen met de reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP in opdracht van deze joint ventures worden ontwikkeld. Dit saldo is inclusief € 69,7 miljoen aan rentedragende ontwikkelings- en bouwleningen (2019: € 114,9 miljoen) die door VGP aan de Eerste of Tweede Joint Venture zijn verstrekt ter financiering van de ontwikkelingspijplijn van de Eerste of Tweede Joint Venture. (Zie ook toelichting 9.3)

## 21. Kasstroom

<b>Samenvatting</b> in duizend €	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(52.168)	(29.326)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(134.530)	(125.504)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	233.584	162.287
<b>Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>46.886</b>	<b>7.456</b>

De mutaties in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 428,2 miljoen (2019: € 453,8 miljoen) aan uitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten en de aankoop van grond; (ii) € 405,6 miljoen verkoopso-bbrengsten uit de verschillende closings met de Joint Ventures gedurende het jaar (2019: € 399,0 miljoen).

De mutaties in de kasstroom uit financieringsactiviteiten werden gedreven door: (i) € 60,3 miljoen dividend uitgekeerd in mei 2020 (2019: € 40,8 miljoen); (ii) € 198,3 miljoen netto-opbrengst van kapitaalverhoging in april 2020, (iii) € 97,0 miljoen netto-opbrengst door verkoop van eigen aandelen in september 2020, en (iv) €1,3 miljoen aflossing van bankschulden (2019 € 0,7 miljoen).

## 22. Kasstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vastgoedbeleggingen	608.483	476.345
Handels- en andere vorderingen	16.011	6.011
Geldmiddelen en kasequivalenten	24.057	20.425
Langlopende financiële schulden	—	—
Aandeelhoudersleningen	(372.515)	(337.305)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(2.229)	(3.431)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(31.459)	(23.452)
Handels- en andere kortlopende schulden	(26.637)	(23.153)
<b>Totaal netto activa verkocht</b>	<b>215.711</b>	<b>115.440</b>
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	167.111	34.891
Niet-controlerend belang behouden door VGP	(1.989)	(3.020)
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	313.415	285.777
Inbreng eigen vermogen	(191.454)	(73.655)
<b>Verkregen koopsom</b>	<b>502.794</b>	<b>359.433</b>
Te ontvangen koopsom – Derde Joint Venture	(73.093)	—
<b>Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>429.701</b>	<b>—</b>
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(24.057)	(20.425)
<b>Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen</b>	<b>405.644</b>	<b>339.008</b>

Te ontvangen koopsom – Derde Joint Venture heeft betrekking op het resterende saldo op korte en op lange termijn dat Allianz Real Estate verschuldigd is in verband met de verwerving van VGP Park München en dat door Allianz Real Estate betaald zal worden in verschillende schijven op basis van de opleveringsdatums van de respectievelijke gebouwen. (Zie ook toelichting 9.3 *Andere langlopende vorderingen* en toelichting 14 *Handels- en andere vorderingen*).

## 23. Beheer van financiële risico's en derivaten

### 23.1 Voorwaarden en risicobeheer

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

De onderneming analyseert en 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 risicostrategieën 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.

Op balansdatum 31 december 2020 had de Groep geen openstaande financiële instrumenten.

### 23.2 Wisselkoersrisico's

VGP loopt voornamelijk wisselkoersrisico op bij zowel haar investeringsuitgaven als sommige van haar leningen en netto renteopbrengsten/kosten.

Het beleid van VGP bestaat erin om haar investeringsuitgaven economisch af te dekken van zodra er een vaststaande toezegging ontstaat, voor zover dat de afdekkingskost opweegt tegen het voordeel en in de afwezigheid van speciale bepalingen die een verschillende visie vereisen.

De volgende tabel geeft een overzicht van de voornaamste nettoposities in vreemde valuta van de Groep op balansdatum. Aangezien de Groep ervoor geopteerd heeft geen 'hedge accounting' toe te passen, zijn in onderstaande tabel geen verwachte transacties verwerkt. De derivaten aangegaan door de Groep voor economische afdekkingsdoeleinden zijn wel mee opgenomen in onderstaande tabel. Per 31 december 2020 stonden er geen valutaderivaten uit. (zelfde als voor 2019).

in duizend	2020		
	CZK	HUF	RON
Handels- en andere vorderingen	74.670	288.184	24.484
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	(64.927)	(559.588)	(6.277)
<b>Bruto balanspositie</b>	<b>9.744</b>	<b>(271.404)</b>	<b>18.207</b>
Termijnwisselcontracten	—	—	—
<b>Netto positie</b>	<b>9.744</b>	<b>(271.404)</b>	<b>18.207</b>

in duizend	2019		
	CZK	HUF	RON
Handels- en andere vorderingen	64.328	299.276	12.729
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	(57.942)	(1.807.525)	(1.537)
<b>Bruto balanspositie</b>	<b>6.386</b>	<b>(1.508.249)</b>	<b>11.192</b>
Termijnwisselcontracten	—	—	—
<b>Netto positie</b>	<b>6.386</b>	<b>(1.508.249)</b>	<b>11.192</b>

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	2020	2019
	Slotkoers	Slotkoers
CZK	26,245	25,41
HUF	363,89	330,51995
RON	4,86940	4,77930

## Sensitivity

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2020 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 2019.

Impact <i>in duizend €</i>	2020	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	(34)
HUF	—	68
RON	—	(340)
<b>Totaal</b>	—	<b>(306)</b>

Impact <i>in duizend €</i>	2019	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	(23)
HUF	—	415
RON	—	(213)
<b>Totaal</b>	—	<b>179</b>

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2020 zou eenzelfde impact gehad hebben als hierboven, maar in de tegengestelde richting voor zover de andere variabelen constant blijven.



## 23.3 Renterisico

De Groep past een dynamische benadering van renteafdekking toe, waarbij de doelmix tussen vaste en vlottende renteschuld periodiek wordt herzien. Deze beoordelingen worden uitgevoerd binnen de grenzen van de bestaande leningsovereenkomsten, indien in dergelijke leningsovereenkomsten wordt geëist dat het renterisico wordt afgedekt wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Waar mogelijk zal de Groep IFRS 9 toepassen om de volatiliteit van de inkomsten te verminderen, waarbij een deel van de renteswaps kan worden geclassificeerd als kasstroomafdekkingen. Veranderingen in de waarde van een afdekkingsinstrument dat kwalificeert als een zeer effectieve kasstroomafdekking worden rechtstreeks in het eigen vermogen (afdekkingsreserve) verantwoord.

De Groep maakt tevens gebruik van renteswaps die niet voldoen aan de criteria voor hedge accounting onder IFRS 9, maar die wel effectieve economische afdekkingen bieden. Wijzigingen in de reële waarde van dergelijke renteswaps worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verantwoord. (Renteswaps aangehouden voor handelsdoeleinden).

Op de verslagdatum was het renteprofiel van de Groep (na aftrek van geactiveerde financieringskosten) als volgt:

<i>in duizend € – nominale bedragen</i>	2020	2019
<b>Financiële verplichtingen</b>		
Vaste rente		
Schuldschein leningen	12.000	12.000
Obligatieleningen	720.000	720.000
Variabele rente		
Bankleningen	20.333	21.667
Schuldschein leningen	21.500	21.500
Afdekken van rentevoeten		
Interest rate swaps		
Aangehouden voor handelsdoeleinden	n.v.t.	n.v.t.
<b>Financiële verplichtingen na afdekking</b>		
Variabele rente		
Bankleningen	20.333	21.667
Schuldschein leningen	21.500	21.500
<b>Total variabele schuld (A)</b>	<b>41.833</b>	<b>43.167</b>
Vaste rente		
Obligatieleningen	720.000	720.000
Bankleningen	—	—
Schuldschein leningen	12.000	12.000
<b>Total vastrentende (B)</b>	<b>732.000</b>	<b>732.000</b>
<b>Totale financiële schuld (C) = (A)+(B)</b>	<b>773.833</b>	<b>775.167</b>
<b>Vaste rente / totaal financiële verplichtingen</b>	<b>94,6%</b>	<b>94,4%</b>

De effectieve interestvoet van de financiële schulden (bankleningen, schuldschein leningen en obligatieleningen), inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 3,53% voor de periode eindigend op 31 december 2020 (3,35% in 2019).

### 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 € 418k (2019: € 432k). De impact is te wijten aan een verandering van de variabele rente op de financiële schulden, waarbij alle variabelen constant worden gehouden.

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

Voor 2020 is er geen effect aangezien er geen interest rate swaps uitstaan die geclassificeerd kunnen worden als kasstroomafdekkingen. Dit was ook het geval per 31 december 2019.

## 23.4 Kredietrisico

Kredietrisico is het risico op financieel verlies voor VGP als een klant of een tegenpartij bij een financieel instrument faalt in het voldoen van zijn contractuele verplichtingen, en ontstaat voornamelijk uit de klantenvorderingen en bankdeposito's van VGP.

Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op een continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer VGP een huurovereenkomst aanbiedt. Bovendien past de Groep een streng beleid toe waarbij, in het algemeen, elke huurder vereist is om een huurwaarborg van 6 maanden te leveren. Deze periode verschilt naargelang de kredietwaardigheid van de huurder.

Meer informatie m.b.t. het kredietrisico voor andere langlopende vorderingen verwijzen we naar de paragraaf 'Risico factoren' in dit jaarrapport.

Op balansdatum waren er geen materiële concentraties van kredietrisico.

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

<i>in duizend €</i>	2020	2019
	Boekwaarde	Boekwaarde
Andere langlopende vorderingen	264.038	63.570
Handels- en andere vorderingen	15.494	8.564
Geldmiddelen en kasequivalenten	222.356	176.148
<b>Totaal</b>	<b>501.888</b>	<b>267.844</b>

Per 31 december 2020 was er € 0.1 miljoen aan restricties onderhevige geldmiddelen op bankrekeningen (2019: € 1,7 miljoen). De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's waarvan 91% aangehouden bij Belgische banken (Zie toelichting 15).

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

<i>in duizend €</i>	2020	2019
	Boekwaarde	Boekwaarde
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	7.206	5.578
Verlopen bruto handelsvorderingen	575	591
Dubieuze vorderingen	—	—
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)		
<b>Totaal</b>	<b>7.781</b>	<b>6.169</b>

## 23.5 Liquiditeitsrisico

De vennootschap beheert haar liquiditeitsrisico door ervoor te zorgen dat ze over voldoende bankkredieten beschikt en door haar inkomsten en uitgaven zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

De volgende tabel toont de contractuele looptijden van de financiële activa en passiva, met inbegrip van rentebetalingen en afgeleide financiële activa en verplichtingen, maar met uitzondering van de niet-financiële activa of passiva. De bedragen opgenomen in de onderstaande tabel zijn de contractuele niet-verdisconteerde kasstromen. Verdisconteerde kasstromen met betrekking tot saldi die binnen de 12 maanden vervallen benaderen in het algemeen hun boekwaarde aangezien de impact van verdiscontering niet significant is.

in duizend €	2020					
	Netto-boekwaarde	Contractuele cash flow	< 1 jaar	1-2 jaar	2-5 jaar	Meer dan 5 jaar
<b>Activa</b>						
Geldmiddelen en kasequivalenten	222.286	222.286	222.286	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	15.494	15.494	15.494	—	—	—
	<b>237.780</b>	<b>237.780</b>	<b>237.780</b>	—	—	—
<b>Passiva</b>						
Gewaarborgde bankleningen	20.318	20.597	20.597	—	—	—
Niet gewaarborgde schuldscheinleningen	33.252	38.571	926	5.426	5.411	26.807
Niet gewaarborgde obligatieleningen	715.544	821.750	24.668	24.668	575.765	196.650
Handels- en overige schulden	78.744	78.744	68.284	5.657	2.798	2.005
	<b>847.858</b>	<b>959.662</b>	<b>114.475</b>	<b>35.751</b>	<b>583.974</b>	<b>225.462</b>

in duizend €	2019					
	Netto-boekwaarde	Contractuele cash flow	< 1 jaar	1-2 jaar	2-5 jaar	Meer dan 5 jaar
<b>Activa</b>						
Geldmiddelen en kasequivalenten	174.435	174.435	174.435			
Handels- en overige vorderingen	8.564	8.564	8.564			
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—			
	<b>182.999</b>	<b>182.999</b>	<b>182.999</b>	—	—	—
<b>Passiva</b>						
Gewaarborgde bankleningen	21.478	22.350	1.753	20.597	—	—
Niet gewaarborgde schuldscheinleningen	33.400	39.499	929	926	10.089	27.555
Niet gewaarborgde obligatieleningen	714.104	860.885	21.918	24.668	519.878	294.423
Handels- en overige schulden	99.286	99.286	87.188	7.554	3.808	736
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—	—	—
	<b>868.268</b>	<b>1.022.021</b>	<b>111.787</b>	<b>53.745</b>	<b>533.775</b>	<b>322.714</b>

## 23.6 Beheer van het kapitaal

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

Per 31 december 2020 was schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Langlopende financiële schulden	748.796	767.673
Kortlopende financiële schulden	34.468	12.673
Financiële schulden geclassificeerd onder verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—
<b>Totale financiële schulden</b>	<b>783.264</b>	<b>780.346</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten	(222.356)	(176.148)
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—
<b>Totale netto financiële schuld (A)</b>	<b>560.908</b>	<b>604.198</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)</b>	<b>2.227.742</b>	<b>1.624.363</b>
<b>Schuldgraad (A)/(B)</b>	<b>25,2%</b>	<b>37,2%</b>

## 23.7 Reële waarde

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

Afkortingen gebruikt volgens IFRS 9 zijn:

- GK Financiële activa en financiële verplichtingen aangehouden tegen geamortiseerde kostprijs
- RWvR Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat
- AVH Financiële verplichtingen aangehouden voor handelsdoeleinden

31 december 2020 <i>in duizend €</i>	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
<b>Activa</b>				
Andere langlopende vorderingen	GK	264.038	264.038	Niveau 2
Handelsvorderingen	GK	7.781	7.781	Niveau 2
Andere vorderingen	GK	7.713	7.713	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	RWvR	—	—	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	GK	222.286	222.286	Niveau 2
<b>Totaal</b>		<b>501.818</b>	<b>501.818</b>	
<b>Verplichtingen</b>				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	53.570	53.570	Niveau 2
Obligatieleningen	GK	715.544	732.763	Niveau 1
Handelsschulden	GK	58.102	58.102	Niveau 2
Andere schulden	GK	24.856	24.859	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	AVH	—	—	Niveau 2
<b>Totaal</b>		<b>852.076</b>	<b>869.294</b>	

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

De volgende methoden en aannames zijn gebruikt om de reële waarden te schatten:

- Geldmiddelen en kasequivalenten en handels- en overige vorderingen hebben voornamelijk een korte looptijd, waardoor hun boekwaarde op de verslagdatum de reële waarde benadert;
- De overige langlopende vorderingen worden door de Groep beoordeeld op basis van parameters zoals rentepercentages, individuele kredietwaardigheid van de tegenpartij en de risicokenmerken van het gefinancierde project. Per 31 december 2020 wordt aangenomen dat de boekwaarde van deze vorderingen niet materieel afwijkt van de berekende reële waarde.
- Handelsschulden en overige schulden hebben over het algemeen ook een korte looptijd en benaderen derhalve ook hun reële waarde.
- De reële waarde van financiële instrumenten wordt bepaald op basis van genoteerde prijzen in actieve markten. Wanneer genoteerde prijzen in actieve markten niet beschikbaar zijn, worden waarderingstechnieken gebruikt. Waarderingstechnieken maken maximaal gebruik van marktgegevens, maar worden beïnvloed door de gebruikte veronderstellingen, waaronder disconteringsvoeten en schattingen van toekomstige kasstromen. Dergelijke technieken omvatten onder meer marktprijzen van vergelijkbare investeringen en verdisconteerde kasstromen. De belangrijkste methoden en aannames die VGP hanteert bij het bepalen van de reële waarde van financiële instrumenten zijn ontleend aan actieve markten of worden bepaald met behulp van contantewaardeberekeningsmodellen en optiewaarderingmodellen.

De Groep hanteert de volgende hiërarchie voor het bepalen en toelichten van de reële waarde van financiële instrumenten per waarderingstechniek:

- Niveau 1: genoteerde (niet-aangepaste) prijzen op actieve markten voor identieke activa of passiva.
- Niveau 2: andere technieken waarbij alle inputs die een significant effect hebben op de geboekte reële waarde direct of indirect waarneembaar zijn.
- Niveau 3: technieken die gebruik maken van inputs die een significant effect hebben op de geboekte reële waarde en die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens.

Tijdens de verslagperiode eindigend op 31 december 2020 waren er geen overdrachten tussen niveau 1 en niveau 2 reële waardebeoordelingen en geen overdrachten naar en uit niveau 3 reële waardebeoordelingen.

Financiële activa voor een bedrag van € 30,8 miljoen per 31 december 2020 (ongewijzigd t.o.v. 2019) werden in pand gegeven ten gunste van de financieringsbanken van VGP.

## 24. Personeel

### *Lange termijn incentive plan voor het VGP-team*

In 2018 heeft de Groep een nieuw incentive plan op lange termijn ingevoerd voor geselecteerde leden van het management van de Groep. Het LTIP kent winstdelingseenheden ("Units") toe aan de respectieve VGP-teamleden (de andere leden van het uitvoerend managementteam en aangewezen senior managers). Eén Unit vertegenwoordigt een bedrag gelijk aan de intrinsieke waarde van VGP gedeeld door het totale aantal uitgegeven VGP-aandelen. Na een initiële lock-up periode van 5 jaar (vanaf de respectieve toekenningsdatum) kan elke deelnemer de Units inleveren tegen contante betaling van de proportionele intrinsieke waardegroei van dergelijke Units. Dit LTIP is derhalve rechtstreeks en uitsluitend gebaseerd op de groei van de intrinsieke waarde van de Groep en heeft geen direct of indirect verband met de koersontwikkeling van de VGP-aandelen. Op elk willekeurig moment kan het aantal uitstaande (d.w.z. toegekende maar bnog niet onvoorwaardelijk geworden) Units niet meer bedragen dan 5% van het totale aantal door de Vennootschap uitgegeven aandelen.

Gedurende het boekjaar 2020 werden er 474.836 Units toegekend aan het VGP-team en 121.674 Units werden onvoorwaardelijk. Bijgevolg bedraagt het totaal van de toegekende Units per 31 december 2020 (na het onvoorwaardelijk worden) 427.494 Units. Op basis van de financiële cijfers van 31 december 2020 vertegenwoordigen deze Units een totale intrinsieke waarde van € 7,2 miljoen, die volledig werden voorzien in de financiële cijfers van 2020. (Zie *remuneratieverslag* voor verdere toelichting).

### *VGP Misv incentiveregeling*

Tijdens een vergadering op 27 februari 2020 heeft de Raad van Bestuur besloten tot de vervroegde beëindiging van het vorige langetermijnincentiveplan (het "VGP MISV Plan").

Als gevolg hiervan heeft VGP in de eerste helft van 2020 alle uitstaande VGP MISV aandelen verworven van de resterende deelnemers aan het VGP MISV Plan. De deelnemers die de termijn van hun lock-up periode nog niet hadden bereikt (waaronder bepaalde leden van het Executive Management Team, met uitzondering van de CEO, en andere aangewezen senior managers) kregen nieuwe toekenningen onder het LTIP voor een overeenkomstig aantal Units en met een lock-up periode die de resterende initiële lock-up periode weerspiegelt zoals van toepassing onder het VGP MISV Plan. De bedragen die verschuldigd zijn aan de deelnemers onder het VGP MISV Plan werden bepaald per 31 december 2019 en zullen worden uitbetaald aan de deelnemers op het moment van het verstrijken van hun initiële lock-up periode onder het VGP MISV Plan. Per 31 december 2020 is een totale verplichting ten aanzien van de VGP managers geboekt ten bedrage van € 4,6 miljoen.

## 25. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

Per 31 december had de Groep de volgende belangrijke voorwaardelijke verplichtingen en toezeggingen:

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Voorwaardelijke verplichtingen	1.391	55.537
Toezeggingen tot aankoop van land	179.567	84.442
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	342.747	218.963

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

De toezeggingen tot aankoop van land hebben betrekking op contracten voor de toekomstige aankoop van 2.184.000 m<sup>2</sup> grond, waarvoor in totaal € 9,1 miljoen voorschotten gestort werden (2019: 1.797.000 m<sup>2</sup> waarvoor er € 3,7 miljoen voorschotten gestort werden. De aanbataling van € 9,1 miljoen op de terreinen is per 31 december 2020 geclassificeerd als vastgoedbeleggingen gezien de immaterialiteit van de betreffende bedragen (dezelfde classificatiebehandeling gold voor 2019). De aanbatalingen waren voornamelijk voor aankoop van een grondstuk in Tsjechië (€ 2,1 miljoen) en een grondstuk in Duitsland (€4,3 miljoen). De aankoop van deze twee grondstukken is voorzien in de eerste helft van 2021.

De contractuele bouwverplichtingen hebben betrekking op gebouwen in aanbouw.

## 26. Verbonden partijen

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

## 26.1 Aandeelhouders

### Aandeelhouderschap

Per 31 december 2020 zijn de belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap:

- Little Rock SA (22,10%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
- Alsgard SA (11,71%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
- VM Invest NV (20,16%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen

De Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 8 mei 2020 heeft de invoering van het dubbel stemrecht goedgekeurd. Bijgevolg wordt een dubbel stemrecht toegekend aan elk VGP-aandeel dat voor ten minste twee jaar ononderbroken op naam van dezelfde aandeelhouder is ingeschreven in het register van de aandelen op naam, overeenkomstig de procedures die in artikel 29 van de nieuwe statuten van VGP zijn vastgelegd. In overeenstemming met de Belgische wetgeving genieten de gedematerialiseerde aandelen niet van het dubbel stemrecht.

De twee belangrijkste uiteindelijke referentieaandeelhouders van de vennootschap zijn dus (i) de heer Jan Van Geet die 44,08% van de stemrechten van VGP NV bezit en die CEO en uitvoerend bestuurder is, en (ii) de heer Bart Van Malderen die 22,72% van de stemrechten van VGP NV bezit en niet-uitvoerend bestuurder is. De volledige details van het aandeelhouderschap van VGP vindt u in de rubriek "Informatie over het aandeel".

### Huuractiviteiten

Drylock Technologies s.r.o, een bedrijf gecontroleerd door Bart Van Malderen, huurt een magazijnen van VGP European Logistics onder een lange termijn huurcontracten. De ontvangen huur over het jaar 2020 bedraagt € 3,7 miljoen (ongewijzigd t.o.v. 2019).

Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimte aan de VGP Group in Tsjechië, dat gebruikt wordt door het operationele team van de VGP. De huurovereenkomst loopt tot respectievelijk 2021 en 2023. Gedurende 2020 bedroeg het totale bedrag betaald onder deze leaseovereenkomsten € 98 duizend equivalent vergeleken met € 98 duizend equivalent voor 2019.

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 €	2020	2019
Handelsvorderingen / (- schulden)	(23)	9

VGP levert ook vastgoedondersteunende diensten aan Jan Van Geet s.r.o. In 2020 boekte VGP voor deze activiteiten een omzet van € 12k (2019: € 32k).

## 26.2 Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van VGP NV en de dochterondernemingen die vermeld zijn in de toelichting 29. Transacties tussen de vennootschap en haar dochterondernemingen, die verbonden partijen zijn, werden geëlimineerd in de consolidatie en worden bijgevolg niet opgenomen in deze toelichting.

## 26.3 Joint Ventures

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de transacties met de Groep's Joint Ventures met Allianz.

in duizend €	2020	2019
Uitstaande leningen per jaareinde	266.568	178.461
Investering in Joint Venture	211.091	80.116
Ontvangen kapitaaluitkeringen	(6.902)	—
Netto-opbrengst van verkopen aan de Joint Venture	405.644	339.008
Andere langlopende vorderingen / (schulden) per jaareinde	—	(74)
Management fee inkomsten	10.743	8.748
Rente en soortgelijke opbrengsten uit Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen	9.292	5.507

## 26.4 Key Management

Het *Key Management* omvat de Raad van Bestuur, de CEO en de leden van het *Executive Management*. Voor verdere details van deze personen wordt er verwezen naar deel „Raad van Bestuur en Management“.

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vaste bezoldiging, variabele bezoldiging op korte termijn en overige voordelen	4.733	3.614
Variabele bezoldiging op lange termijn	1.472	3.302
<b>Totaal bruto bezoldigingen</b>	<b>6.205</b>	<b>6.916</b>

Voor de toelichtingen die betrekking hebben op de Belgische Corporate Governance Code verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Corporate Governance' in dit jaarverslag. Voor 2020 werden er geen vergoedingen na uitdienststredingen toegekend.

## 27. Gebeurtenissen na balansdatum

De impact van de pandemie van het coronavirus op onze operationele activiteiten is tot dusver beperkt gebleven. De aanvankelijk beperkte beschikbaarheid van vaccins in combinatie met de geleidelijke uitrol van grootschalige vaccinatiecampagnes, die in Europa van land tot land sterk verschillen, blijft echter op korte termijn voor grote onzekerheid zorgen. Zie ook hoofdstuk "Vooruitzichten 2021" in het eerste deel van "Verslag van de Raad van Bestuur" van dit Jaarverslag.

## 28. Opdrachten uitgevoerd door de commissaris en aanverwante personen

De auditvergoedingen voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochterondernemingen bedroegen € 170 duizend. Daarnaast werden in de loop van het jaar bijkomende niet-auditdiensten uitgevoerd door Deloitte en aanverwante personen waarvoor een totale vergoeding van € 29,5 duizend werd aangerekend.

## 29. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen

### 29.1 Volledige consolidatie

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Groep per 31 december 2020 en werden integraal geconsolideerd:

<b>Dochterondernemingen</b>	<b>Adres maatschappelijke zetel</b>	<b>%</b>	
VGP NV	Antwerpen, België	Parent	(1)
VGP Belgium NV	Antwerpen, België	100	(1)
VGP Renewable Energy NV	Antwerpen, België	100	(5)
VGP CZ X a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(1)
VGP Park Prostejov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Olomouc 5 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Ceske Budejovice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Mnichovo Hradiste a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Hradek nad Nisou 2 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Rochlov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Vyskov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP Park Kladno a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
VGP – industrialni stavby s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(3)
SUTA s.r.o.	Praag, Tsjechische Republiek	100	(3)
VGP FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(3)



<b>Dochterondernemingen</b>	<b>Adres maatschappelijke zetel</b>	<b>%</b>	
VGP Industriebau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP PM Services GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
FM Log.In. GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP Park Hamburg 4 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(3)
VGP Park Halle S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Goettingen 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Rostock S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Magdeburg S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Laatzen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Gießen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Ottendorf-Okrilla S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Berlin Oberkraemer S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Asset Management S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(3)
VGP Park Erfurt S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 26 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 27 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Erfurt 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Gießen Am alten Flughafen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Leipzig Flughafen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Berlin 4 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 32 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Logistics S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Berlin-Hönow S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 36 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 37 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 38 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 39 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 40 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Renewable Energy S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Latvia, SIA	Riga, Letland	100	(2)
VGP Park Riga, SIA	Riga, Letland	100	(2)
VGP Park Tiraines, SIA	Riga, Letland	100	(2)
VGP Industrial Development Latvia, SIA	Riga, Letland	100	(3)
VGP Zone Brasov S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Park Arad S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Park Sibiu S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Park Bucharest S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Park Timisoara 2 S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(2)
VGP Proiecte Industriale S.R.L.	Timisoara, Roemenië	100	(3)
VGP Park Bratislava a.s.	Bratislava, Slowaakse Republiek	100	(2)
VGP Park Zvolen s.r.o.	Bratislava, Slowaakse Republiek	100	(2)
VGP Park Slovakia 2 s.r.o.	Bratislava, Slowaakse Republiek	100	(2)
VGP – industrialne stavby s.r.o.	Bratislava, Slowaakse Republiek	100	(3)

<b>Dochterondernemingen</b>	<b>Adres maatschappelijke zetel</b>	<b>%</b>	
VGP Service Kft.	Györ, Hongarije	100	(3)
VGP Park Hatvan Kft.	Györ, Hongarije	100	(2)
VGP Park Györ Beta Kft.	Györ, Hongarije	100	(2)
VGP Park Kecskemet Kft.	Györ, Hongarije	100	(2)
VGP Nederland BV	Tilburg, Nederland	100	(3)
VGP Renewable Energy Netherlands BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 2 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 3 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 4 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Naves Industriales Peninsula, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(1)
VGP Park Fuenlabrada S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Valencia Cheste S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Zaragoza S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 7 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 8 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
Daisen Investments 2020, S.L.U	Barcelona, Spanje	100	(2)
Maliset Investments 2020, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Costruzioni Industriali S.r.l.	Milaan, Italië	100	(3)
VGP Park Verona S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Calcio S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Sordio S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 5 S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 6 S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 7 S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 8 S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 9 S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 10 S.r.l.	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Graz 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Industriebau Österreich GmbH	Wenen, Oostenrijk	100	(3)
VGP Construção Industrial, Unipessoal Lda	Lisabon, Portugal	100	(3)
VGP Park Portugal 1, S.A.	Lisabon, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 2, S.A.	Lisabon, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 3, S.A.	Lisabon, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 4, S.A.	Lisabon, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 5, S.A.	Lisabon, Portugal	100	(2)

## 29.2 Ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast

Joint Ventures	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP European Logistics S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50,00	(4)
VGP European Logistics 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50,00	(4)
VGP Park München GmbH	Baldham, Duitsland	50,00	(4)
LPM Holding BV	Tilburg, Nederland	50,00	(4)

Geassocieerde ondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Park Bingen GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Hamburg GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Hamburg 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Rodgau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Höchststadt GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Berlin GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Berlin 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Berlin 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP DEU 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Wetzlar S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Ginsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Dresden S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Goettingen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Berlin Wustermark S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Bischofsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Einbeck S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Chemnitz S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)

- (1) Holding en dienstvennootschap
- (2) Bestaande of toekomstige vastgoedvennootschap
- (3) Dienstvennootschap
- (4) Holding vennootschap (met inbegrip van haar respectieve dochtervennootschappen, indien van toepassing)
- (5) Slapende vennootschap
- (6) De resterende 94,9% worden door VGP European Logistics S.à r.l.

## 29.3 Wijzigingen in 2020

### (i) Nieuwe deelnemingen

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP DEU 31 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 32 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 33 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 34 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 35 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 36 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 37 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 38 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 39 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 40 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Renewable Energy S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Park Nederland 3 BV	Tilburg, Nederland	100
VGP Park Nederland 4 BV	Tilburg, Nederland	100
LPM Holding BV	Tilburg, Nederland	50
VGP Park Portugal 3, S.A.	Lisabon, Portugal	100
VGP Park Portugal 4, S.A.	Lisabon, Portugal	100
VGP Park Portugal 5, S.A.	Lisabon, Portugal	100
VGP Park Italy 8 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Italy 9 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Italy 10 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Riga, SIA	Riga, Letland	100
VGP Park Tiraines, SIA	Riga, Letland	100
VGP Industrial Development Latvia, SIA	Riga, Letland	100
Daisen Investments 2020, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
Maliset Investments 2020, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP Park Kladno s.r.o	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100
VGP Belgium NV	Antwerpen, België	100

### (ii) Naamswijzigingen

Nieuwe naam	Vorige naam
VGP Renewable Energy Netherlands BV	VGP Park Roosendaal BV
VGP Renewable Energy NV	VGP Finance NV
VGP Belgium NV	VGP Misv Comm. VA
VGP Park Rostock S.à r.l.	VGP DEU 15 S.à r.l.
VGP Park Erfurt 2 S.à r.l.	VGP DEU 28 S.à r.l.
VGP Park Gießen Am alten Flughafen S.à r.l.	VGP DEU 29 S.à r.l.
VGP Park Leipzig Flughafen S.à r.l.	VGP DEU 30 S.à r.l.
VGP Park Berlin 4 S.à r.l.	VGP DEU 31 S.à r.l.

Nieuwe naam	Vorige naam
VGP Logistics S.à r.l.	VGP DEU 34 S.à r.l.
VGP Park Berlin-Hönöw S.à r.l.	VGP DEU 35 S.à r.l.
VGP Park Sordio S.r.l.	VGP Park Italy 4 S.r.l.
VGP Park Arad S.R.L.	VGP Zone Brasov Two S.R.L.
VGP Park Zvolen s.r.o.	VGP Park Slovakia 1 s.r.o.
VGP Park Valencia Cheste S.L.U.	VGP (PARK) ESPANA, 5 S.L.U.
VGP Park Zaragoza S.L.U.	VGP (PARK) ESPANA, 6 S.L.U.
VGP European Logistics Spain S.L.U.	VGP (PARK) ESPANA, 9 S.L.U.
VGP Park Ottendorf-Okrilla S.à r.l.	VGP DEU 22 S.à r.l.
VGP Park Erfurt S.à r.l.	VGP DEU 25 S.à r.l.
VGP Park Prostejov a.s.	VGP CZ XII a.s..
VGP Park Verona S.r.l.	VGP Park Italy 1S.r.l.
VGP Park Calcio S.r.l.	VGP Park Italy 2S.r.l.
VGP Park Valsamoggia S.r.l.	VGP Park Italy 3S.r.l.

### (iii) Verkochte dochterondernemingen

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP DEU 33 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100%

### (iv) Dochterondernemingen verkocht aan VGP European Logistics joint venture

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Park Einbeck S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	94,9
VGP Park Chemnitz S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	94,9

### (v) Dochterondernemingen verkocht aan VGP European Logistics 2 joint venture

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Park Valsamoggia S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Llica d'Amunt S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP Park Nederland 1 BV	Tilburg, Nederland	100
VGP Park Roosendaal Beta BV	Tilburg, Nederland	100

### (vi) Kruispuntbanknummers van de Belgische vennootschappen

Vennootschap	Kruispuntbanknummer
VGP NV	BTW BE 0887.216.042 RPR – Antwerpen (Afdeling Antwerpen)
VGP Renewable Energy NV	BTW BE 0894.188.263 RPR – Antwerpen (Afdeling Antwerpen)
VGP Belgium NV	BTW BE 0894.442.740 RPR – Antwerpen (Afdeling Antwerpen)

# Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de gecontroleerde **geconsolideerde jaarrekening**

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

## 1. Winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd

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

in duizend €	2020			2019		
	Groep	Joint Ventures	Totaal	Groep	Joint Ventures	Totaal
Bruto huuropbrengsten	12.078	52.095	64.173	11.653	41.645	53.298
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(3.784)	(5.133)	(8.917)	(2.556)	(4.076)	(6.632)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>8.294</b>	<b>46.962</b>	<b>55.256</b>	<b>9.097</b>	<b>37.569</b>	<b>46.666</b>
Joint venture management fee inkomsten	14.699	—	14.699	10.492	—	10.492
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	366.361	48.072	414.433	188.165	60.752	248.917
Administratieve kosten	(29.296)	(1.092)	(30.388)	(18.100)	(1.078)	(19.178)
Other expenses	(4.000)	—	(4.000)	(3.000)	—	(3.000)
<b>Operationele winst / (verlies)</b>	<b>356.058</b>	<b>93.942</b>	<b>450.000</b>	<b>186.654</b>	<b>(16.157)</b>	<b>(30.395)</b>
Netto financieel resultaat	(8.593)	(17.751)	(26.344)	(14.238)	(15.383)	(47.889)
Belastingen	(39.865)	(12.853)	(52.718)	(32.506)	65.703	205.613
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>307.600</b>	<b>63.338</b>	<b>370.938</b>	<b>139.910</b>	<b>65.703</b>	<b>205.613</b>

## 2. Balans, proportioneel geconsolideerd

Onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde balans van de Groep in de Joint Ventures. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1%) in de Duitse activabedrijven van de Joint Ventures is opgenomen in de 50% Joint Venture cijfers (aandeel VGP).

in duizend €	2020			2019		
	Groep	Joint Ventures	Totaal	Groep	Joint Ventures	Totaal
Vastgoedbeleggingen	920.151	1.445.062	2.365.213	792.945	934.008	1.726.953
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	102.309	—	102.309	169.655	—	169.655
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.022.460</b>	<b>1.445.062</b>	<b>2.467.522</b>	<b>962.600</b>	<b>934.008</b>	<b>1.896.608</b>
Andere activa	283.325	252	283.575	69.599	474	70.073
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.305.785</b>	<b>1.445.314</b>	<b>2.751.097</b>	<b>1.032.199</b>	<b>934.482</b>	<b>1.966.681</b>
Handels- en andere vorderingen	44.828	14.451	59.279	28.770	8.222	36.992
Geldmiddelen en kasequivalenten	222.356	46.140	268.496	176.148	28.802	204.950
Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	—	—	—	—
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>267.184</b>	<b>60.591</b>	<b>327.775</b>	<b>204.918</b>	<b>37.024</b>	<b>241.942</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.572.969</b>	<b>1.505.905</b>	<b>3.078.872</b>	<b>1.237.117</b>	<b>971.506</b>	<b>2.208.623</b>
Langlopende financiële schulden	748.796	714.277	1.463.073	767.673	487.099	1.254.772
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	823	823	—	2.689	2.689
Andere langlopende verplichtingen	10.461	5.718	16.179	12.789	4.548	17.337
Uitgestelde belastingverplichtingen	43.813	91.638	135.451	31.647	63.470	95.117
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>803.070</b>	<b>812.456</b>	<b>1.615.526</b>	<b>812.109</b>	<b>557.806</b>	<b>1.369.915</b>
			0			0
Kortlopende financiële schulden	34.468	13.728	48.196	12.673	11.034	23.707
Handels- en andere kortlopende schulden	77.725	24.949	102.677	89.325	15.421	104.746
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	6.742	—	6.742	10.475	—	10.475
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>118.935</b>	<b>38.676</b>	<b>157.614</b>	<b>112.473</b>	<b>26.455</b>	<b>138.928</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>922.005</b>	<b>851.132</b>	<b>1.773.140</b>	<b>924.582</b>	<b>584.260</b>	<b>1.508.842</b>
<b>Netto activa</b>	<b>650.964</b>	<b>654.773</b>	<b>1.305.737</b>	<b>312.535</b>	<b>387.246</b>	<b>699.781</b>

# Informatie met betrekking tot de moederonderneming

## 1. Jaarrekening van VGP NV

### 1.1 Statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening van de moederonderneming VGP NV wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving zullen het jaarverslag en de jaarrekening van VGP NV en het verslag van de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

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

**VGP NV**  
**Uitbreidingstraat 72 bus 7**  
**B-2600 Antwerpen (Berchem)**  
**België**  
**[www.vgpparks.eu](http://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>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andere bedrijfsopbrengsten	9.124	8.326
Bedrijfsresultaat	(9.818)	172
Financieel resultaat	35.906	22.668
Uitzonderlijk resultaat	256.614	90.267
Winstbelastingen	(138)	(320)
<b>Winst of verlies van het boekjaar</b>	<b>282.564</b>	<b>112.787</b>



### 1.3 Verkorte balans na resultaatverwerking

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	6.431	5.901
Materiële vaste activa	112	157
Financiële vaste activa	1.497.084	1.033.510
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.503.627</b>	<b>1.039.568</b>
Handels- en andere vorderingen	9.815	3.144
Geldmiddelen en kasequivalenten	101.472	154.381
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>111.287</b>	<b>157.525</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.614.914</b>	<b>1.197.093</b>
Kapitaal	102.641	92.667
Uitgiftepremie	190.027	—
Wettelijke reserves	10.264	9.267
Overgedragen resultaten	441.515	235.076
<b>Eigen vermogen</b>	<b>744.446</b>	<b>337.010</b>
Schulden op meer dan een jaar	758.533	758.221
Schulden op ten hoogste een jaar	111.935	101.862
<b>Schulden</b>	<b>870.468</b>	<b>860.083</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.614.914</b>	<b>1.197.093</b>

#### 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 2020

<i>in duizend €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	282.564	112.788
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	235.076	182.597
<b>Te bestemmen winstsaldo</b>	<b>517.640</b>	<b>295.385</b>
Overdracht naar wettelijke reserves	997	—
Over te dragen winst	441.515	235.076
Uit te keren winst (bruto dividend)	75.128	60.308
<b>Totaal</b>	<b>517.640</b>	<b>295.385</b>

De Raad van Bestuur van VGP NV zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een brutodividend van € 3,65 per aandeel uit te keren, wat overeenkomt met een totaal brutodividendbedrag van € 75.128.132,50.

# Verslag van de **commissaris**

## Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 – Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 8 mei 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV uitgevoerd gedurende 14 opeenvolgende boekjaren.

### **Verslag over de geconsolideerde jaarrekening**

#### **Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2020 omvat, alsook geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing, waarvan het geconsolideerde balanstotaal 2 227 742 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat afsluit met een winst van het boekjaar van 370 939 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2020 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

#### **Basis voor het oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid. Wij hebben van

## Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p><b>Waardering van vastgoedbeleggingen</b></p> <p>VGP ontwikkelt, bezit en beheert een portfolio van modern logistiek en industrieel vastgoed gelegen in Europa. De vastgoedportefeuille is gewaardeerd aan 920 151 (000) EUR per 31 december 2020. Het aandeel van VGP in vastgoedbeleggingen aangehouden door joint ventures bedraagt 1 445 062 (000) EUR en 102 309 (000) EUR werd opgenomen bij de activa geclassificeerd als "aangehouden voor verkoop".</p> <p>De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw ("projectontwikkelingen") en is gewaardeerd op basis van de inkomenskapitalisatiemethodologie overeenkomstig IAS 40 welke gebaseerd is op verwachte toekomstige kasstromen. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle nog op te lopen bouwkosten. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille om de zes maanden te waarderen aan reële waarde.</p> <p>De waardering van de portefeuille omvat significante inschattingen welke onderbouwd zijn door een aantal assumpties. De inschatting van de nog op te lopen bouwkosten voor projectontwikkelingen kunnen meer specifiek belangrijke beoordelingen bevatten en belangrijke schattingsonzekerheden. Gekoppeld met het feit dat een klein percentage afwijkingen in individuele vastgoedwaarderingen, indien opgeteld, kan resulteren in een materiële afwijking in de winst- en verliesrekening en balans, vereist dit gebied specifieke audit focus</p> <p><b>Verwijzing naar toelichtingen</b></p> <p>De methodologie die gebruikt werd voor de waardering is opgenomen in toelichting 2.7 van de geconsolideerde jaarrekening. Daarnaast verwijzen we naar toelichting 13 van het geconsolideerde jaarverslag voor wat betreft de roll-forward van de vastgoedbeleggingen, toelichting 20 met betrekking tot activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en toelichting 9 met betrekking tot investering in joint ventures en geassocieerde ondernemingen.</p>	<p><b>Beoordeling van de expertise en objectiviteit van de vastgoeddeskundigen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.</li><li>— We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld voor het nazicht en analyse van het werk van de externe vastgoeddeskundigen.</li></ul> <p><b>Testen van de waarderingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de geconsolideerde jaarrekening aangesloten.</li><li>— We hebben een interne waarderingsexpert betrokken om het financiële audit team te ondersteunen bij de bespreking en beoordeling van de significante assumpties en belangrijke schattingsonzekerheden, inclusief de vereiste rendementen en huidige markthuren en vergeleken deze met andere gegevens waarover wij beschikken.</li><li>— We hebben de externe waarderingsverslagen voor alle vastgoedbeleggingen verkregen en zijn nagegaan dat de gehanteerde waarderingsmethodologie overeenkomstig RICS-standaarden werd uitgevoerd bij het bepalen van de boekwaardes die in de balans werden opgenomen.</li><li>— Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen.</li><li>— Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal (bijvoorbeeld door het inspecteren van onderliggende aannemingsovereenkomsten).</li></ul> <p><b>Informatie en basisgegevens</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de informatie die aan de vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkosten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.</li><li>— We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld met betrekking tot vastgoedbeleggingen.</li></ul>

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p><b>Oprichting van een nieuwe joint venture</b>  In juni 2020 verkocht VGP 50% van zijn deelneming in VGP Park München GmbH aan Allianz Real Estate, waarbij de controle over VGP Park München verloren werd. Daarnaast trad VGP in november 2020 toe tot een 50:50 joint venture ("LPM Joint Venture") met Roozen Landgoederen Beheer, met de doelstelling om het logistiek park Moerdijk te ontwikkelen.</p> <p>De gepaste boekhoudkundige verwerking van deze twee samenwerkingsovereenkomsten overeenkomstig IFRS is complex en omvat inschattingen van het management, specifiek met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Beoordelen of, onder de nieuwe joint venture overeenkomsten, VGP gezamenlijke controle heeft over VGP Park München GmbH en LPM Holding BV;</li> <li>— Beoordelen van de gepaste boekhoudkundige verwerking op het moment van verlies van controle over VGP Park München GmbH in de geconsolideerde jaarrekening van VGP.</li> </ul> <p>De gepaste boekhoudkundige verwerking van de oprichting van deze twee joint ventures is materieel voor de geconsolideerde jaarrekening van de Groep: de waarde van deze deelnemingen, op de balans opgenomen bij de deelnemingen in joint ventures, bedraagt 140 860 (000) per 31 december 2020.</p> <p>Het kernpunt van de controle betreft daarom de gepaste boekhoudkundige verwerking en toelichting van de oprichting van deze twee nieuwe joint ventures overeenkomstig IFRS.</p> <p><b>Verwijzing naar toelichtingen</b>  We verwijzen naar toelichting 2.3 voor de gerelateerde waarderingsregels, toelichting 3.2 met betrekking tot cruciale beoordelingen bij toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving, toelichting 9 met betrekking tot investeringen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Voor elke transactie hebben we een discussie gehad met het management en zonodig onderliggende documentatie verkregen om een begrip te krijgen van de aard van de transactie. We hebben de voorgestelde boekhoudkundige verwerking beoordeeld met betrekking tot de groep haar waarderingsregels en de relevante IFRS standaarden.</li> <li>— We hebben de paragrafen en addenda aan de contracten met betrekking tot deze transacties gelezen en hebben IFRS experts betrokken om de gepastheid te beoordelen van de erkennings- en waarderingsprincipes toepast op de oprichting van deze twee joint ventures.</li> <li>— We hebben de inschattingen van het management beoordeeld met betrekking tot de gezamenlijke controle van VGP over VGP Park München GmbH en LPM Holding BV.</li> <li>— Wij hebben de gepaste boekhoudkundige verwerking op het moment van verlies van controle over VGP Park München GmbH in de geconsolideerde jaarrekening van VGP beoordeeld.</li> <li>— We hebben Deloitte IFRS experts betrokken bij de beoordeling van de gepaste boekhoudkundige verwerking en de gepaste toelichtingen met betrekking tot deze transacties.</li> <li>— We hebben de gepaste toelichting van deze transacties in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening beoordeeld.</li> </ul>

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

## Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is

tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weer geeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

### Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van VGP overeenkomstig artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, welke voorkomen in het hoofdstuk "Verslag van de Raad van Bestuur".

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

### Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

### Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Antwerpen, 9 april 2021

**De commissaris**



**Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

# Lexicon

## **Aanvangsrendement**

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde/marktwaarde. Zie ook Aanschaffingswaarde.

## **Allianz of Allianz Real Estate**

Betekent, met betrekking tot (i) de Eerste Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A., SAS Allianz Logistique S.A.S.U. en Allianz Benelux SA (allen verbonden vennootschappen van Allianz Real Estate GmbH) gezamenlijk en, met betrekking tot (ii) de Tweede Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A, en met betrekking tot (iii) de Derde Joint Venture and, Allianz Pensionskasse AG, Allianz Versorgungskasse Versicherungsverein a.G., Allianz Lebensversicherungs-AG and Allianz Lebensversicherungs AG.

## **Allianz Joint Ventures or AZ JV**

Betreft de Eerste Joint Venture, de Tweede Joint Venture en de Derde Joint Venture allen te samen.

## **AZ JVO(s) of Allianz Joint Venture overeenkomst(en)**

Betekent samen of elk (i) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Eerste Joint Venture; (ii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Tweede Joint Venture; en (iii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP Logistics S.à r.l. (een 100% dochter van VGP NV) m.b.t. de Derde Joint Venture.

## **Bezettingsgraad**

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

## **Break**

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst

## **Corporate Governance Code**

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld. De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

## **Contractuele huurprijzen/ huurgelden**

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

## **Dealing Code**

Gedragscodes 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.

## **Derde Joint Venture**

Betekent VGP Park München GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

## **Derivaten**

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

## **Eerste Joint Venture**

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

## **EPRA**

De European Public Real Estate Association, een organisatie in de vastgoedsector, die indicatoren voor best practices heeft uitgebracht om consistentie en transparantie te bieden bij de rapportage van vastgoed Europa.

## **Equivalent rendement (reëel en nominaal)**

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

## **'Exit' kapitalisatievoet**

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

## **Facility Management**

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

### **Gedisconteerde kasstroom ('Discounted cash flow')**

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

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

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

### **Gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden**

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden is de som van de lopende financiële schulden (bank en obligatieschulden) vermenigvuldigd met de resterende duur van deze respectievelijke financiële schulden, gedeeld door de totale uitstaande financiële schulden.

### **Gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten**

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

### **Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet**

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

### **IAS/IFRS**

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

### **Inbreng in natura**

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

### **Indexatie**

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index in elk specifiek land.

### **Investeringswaarde**

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

### **Joint Ventures**

Betekent beide en elk van: (i) de Eerste Joint Venture; (ii) de Tweede Joint Venture; (iii) de Derde Joint Venture; en (iv) de LPM Joint Venture

### **JVO(s) of Joint Venture Overeenkomsten**

Betekent samen of elk (i) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Eerste Joint Venture; (ii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Tweede Joint Venture; (iii) de joint

venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP Logistics S.à r.l. (een 100% dochter van VGP NV) m.b.t. de Derde Joint Venture en (iv) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Roozen Landgoederen Beheer en VGP NV m.b.t. de LPM Joint Venture.

### **LPM Joint Venture of LPM**

Betekent LPM Holding B.V., de 50:50 joint venture tussen VGP en Roozen Landgoederen Beheer.

### **LPM JVO of LPM Joint Venture Overeenkomst**

Is de joint venture overeenkomst gesloten tussen Roozen Landgoederen Beheer en VGP NV m.b.t. de LPM Joint Venture.

### **Marktkapitalisatie**

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

### **Netto-actiefwaarde**

Betekent de waarde van de activa van de Joint Venture verminderd met de waarde van diens schulden.

### **Netto financiële schulden**

Totaal van de financiële schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten.

### **Project Management**

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

### **Reële waarde**

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. De marktwaarde moet daarenboven een

weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

#### **'Reversionary' kapitalistievoet**

Is het verwachte rendement, waartoe het aanvangsrendement zal stijgen of dalen tot op het moment dat de huur de GHW bereikt en het pand volledig verhuurd is. Het wordt berekend door de GHW te delen door de waardering.

#### **Rozen of Rozen Landgoederen Beheer**

Betekent in verband met de LPM Joint Venture, Rozen Landgoederen Beheer B.V.

#### **Schuldgraad**

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

#### **Totale opname**

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

#### **Toegezegde en getekende huurovereenkomsten op jaarbasis**

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

#### **Top rendement**

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde op een toplocatie

#### **Tweede Joint Venture**

Betekent VGP European Logistics 2 S.à r.l. (inclusief al haar dochterondernemingen), de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

#### **Vastgoeddeskundige**

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

#### **Vastgoedportefeuille**

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

#### **Vervaldag huurcontract**

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

#### **Voorkennis**

Onder voorkennis wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

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

Betekent de Eerste Joint Venture.

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

Betekent de Tweede Joint Venture.

#### **VGP Park München of VGP Park München joint venture**

Is de Derde Joint Venture

#### **apr-23 Obligatie**

Vastrentende obligaties ter waarde van € 150 miljoen met vervaldag op 2 april 2023 met een coupon van 2,75% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002677582 – Common Code: 208152149).

#### **sep-23 Obligatie**

Vastrentende obligaties ter waarde van € 225 miljoen met vervaldag op 21 september 2023 met een coupon van 3,90% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002258276 en Common Code: 148397694).

#### **jul-24 Obligatie**

Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 juli 2024 met een coupon van 3,25% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002287564 en Common Code: 163738783.

#### **mar-25 Obligatie**

Vastrentende obligaties ter waarde van € 80 miljoen met vervaldag op 30 maart 2025 met een coupon van 3,35% per jaar met ISIN Code: BE6294349194 en Common Code: 159049558). De obligaties worden niet genoteerd.

#### **mar-26 Obligatie**

Vastrentende obligaties ter waarde van € 190 miljoen met vervaldag op 19 maart 2026 met een coupon van 3,50% per jaar met ISIN Code: BE0002611896 en Common Code: 187793777.

# Verklaring van de **verantwoordelijke personen**

De ondertekenende personen verklaren dat, voorzover hen bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de emittent en de geconsolideerde ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de geconsolideerde ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.



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



**Dirk Stoop**  
als vaste vertegenwoordiger van  
Dirk Stoop BV  
CFO

## **Disclaimer**

Dit rapport kan toekomstgerichte verklaringen bevatten. Die verklaringen reflecteren de huidige inzichten van de bedrijfsleiding aangaande toekomstige gebeurtenissen, en zijn onderhevig aan bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten aanzienlijk verschillen van toekomstige resultaten of prestaties die door die toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt of die daaruit zouden kunnen worden afgeleid. VGP verstrekt de in dit rapport opgenomen informatie per huidige datum en neemt geen enkele verplichting op om de toekomstgerichte verklaringen in het licht van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of anderszins te actualiseren. De informatie in dit verslag vormt geen aanbod tot verkoop of uitnodiging tot aankoop van effecten in VGP, noch een uitnodiging of aansporing tot het verrichten van andere beleggingsactiviteiten. VGP wijst elke aansprakelijkheid af voor verklaringen die door derden worden afgelegd of gepubliceerd, en neemt geen enkele verplichting op om onnauwkeurige gegevens, informatie, conclusies of opinies te corrigeren die door derden worden gepubliceerd met betrekking tot dit of enig ander rapport of persbericht dat door VGP wordt verspreid.





