

VGP

BUILDING
TOMORROW
TODAY

Jaarverslag 2021



Inhoudstabel

I. Verslag over de vennootschap

PAGINA 7

Kerncijfers

PAGINA 8 — 11

Brief aan de aandeelhouders

PAGINA 12 — 15

Profiel

PAGINA 16 — 23

Strategie

PAGINA 24 — 65

VGP in 2021

Samenvatting
Activiteitenverslag
Algemeen marktoverzicht
Duitse markt
Spaanse markt
Nederlandse markt
Italiaanse markt
Portugese markt
Franse markt

PAGINA 66 — 105

Verslag van de Raad van Bestuur

Corporate governance verklaring
Risicofactoren
Samenvatting van de cijfers en commentaren
Informatie over het aandeel
Vooruitzichten 2022

PAGINA 106 — 111

Raad van Bestuur en Management

Raad van Bestuur
Uitvoerend Managementteam

II. Verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen

PAGINA 112 — 189

III. Portefeuille

PAGINA 190 — 235

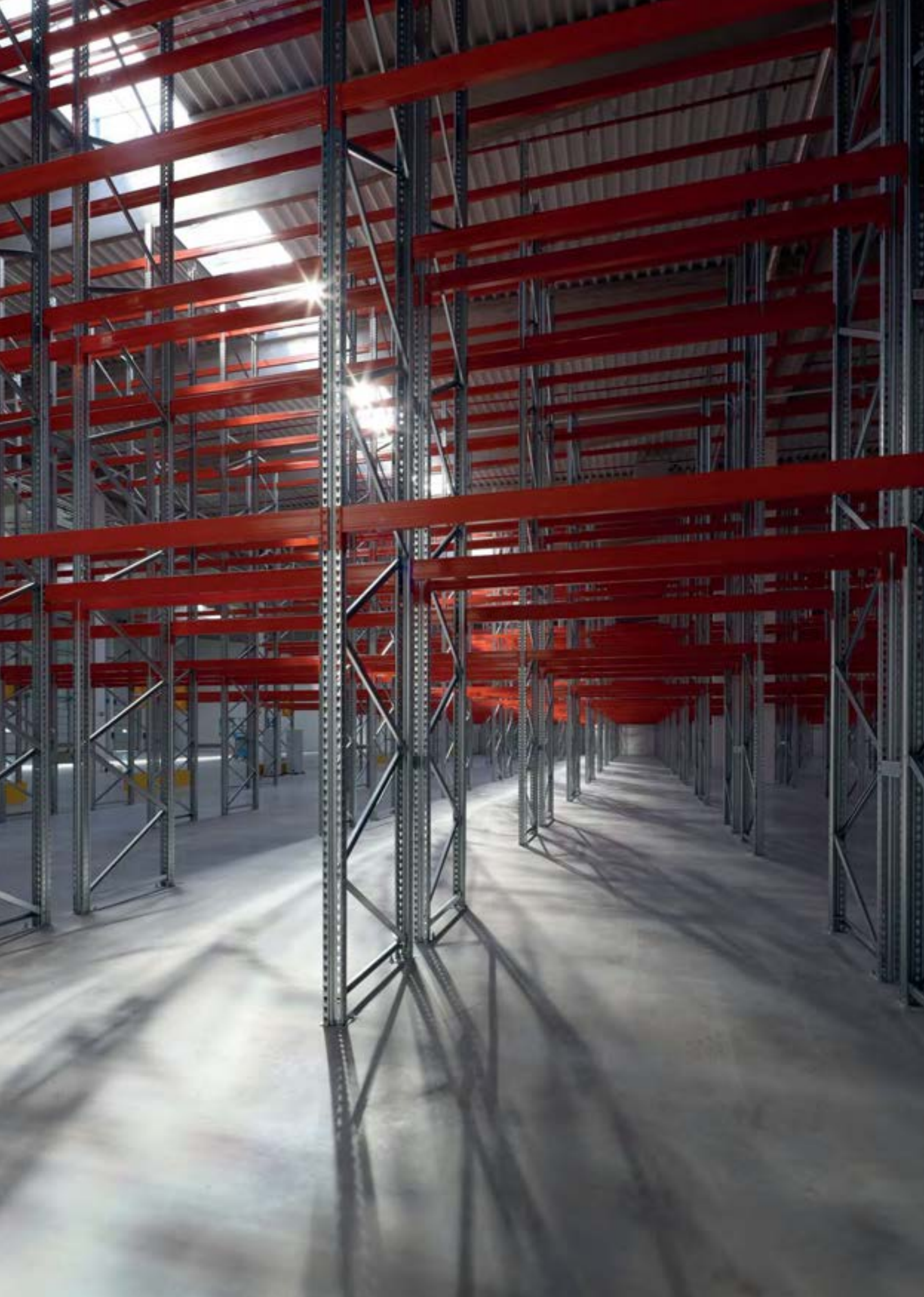
IV. Financieel Overzicht

PAGINA 237 — 312





Verslag over de vennootschap



Kerncijfers

In duizend €

VASTGOEDBELEGGINGEN	2021	2020	2019	2018	2017
Eigen portefeuille					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	765.783	205.069	146.079	288.372	445.958
Bezettingsgraad (%)	99,3%	100,0%	100,0%	99,2%	100,0%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	2.200.119	920.151	792.944	576.143	627.737
Portefeuille van Joint Ventures (100%)					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	2.326.149	2.236.306	1.764.640	1.333.476	830.905
Bezettingsgraad (%)	99,4%	98,4%	99,8%	99,4%	100,0%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ¹	3.545.582	2.922.563	1.978.266	1.360.263	877.761
BALANS	2021	2020	2019	2018	2017
Eigen vermogen	2.175.565	1.305.736	699.781	543.467	466.230
Schuldgraad					
Netto schuld/totaal activa	29,8%	25,2%	37,2%	34,6%	42,3%
RESULTATENREKENING	2021	2020	2019	2018	2017
Bruto huuropbrengsten	17.618	12.078	11.653	16.627	17.046
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.219)	(3.784)	(2.556)	(1.123)	(1.941)
Netto huuropbrengsten en daarmee verbonden inkomsten	15.399	8.294	9.097	15.504	15.105
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facilitymanagement/ projectontwikkeling	21.303	14.699	10.492	9.965	8.057
Netto meer-/ (min)waarden op vastgoedbeleggingen	610.261	366.361	188.165	98.552	94.628
Administratiekosten	(52.112)	(29.296)	(18.100)	(18.167)	(19.353)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	186.703	63.338	65.703	45.220	29.229
Overige kosten	(5.000)	(4.000)	(3.000)	—	—
Operationele winst	776.554	419.396	252.357	151.074	127.666
Netto financieel resultaat	(12.654)	(8.592)	(14.238)	(13.970)	(10.466)
Belastingen	(113.845)	(39.865)	(32.506)	(15.998)	(21.205)
Winst van het boekjaar	650.055	370.939	205.613	121.106	95.995
RESULTAAT PER AANDEEL	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoresultaat per aandeel (in €) – Basis	31,41	18,58	6,52	5,17	4,91
Nettoresultaat per aandeel (in €) – Verwaterd	31,41	18,58	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.



Brief aan de aandeelhouders



Beste aandeel- en obligatiehouders van VGP,

VGP kan vandaag terugkijken op een zeer positief en vruchtbaar 2021. We hebben nieuwe records gevestigd in al onze bedrijfsdoelstellingen en een solide basis gelegd voor onze toekomstige bedrijfsgroei.

Gedurende 2021 hebben we bijna € 80 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis getekend, een stijging van 76% in vergelijking met het jaar ervoor. Als we dit extrapoleren in termen van portfoliogroei betekent dit aan de huidige rendementen: een groei van bijna € 2 miljard bij voltooiing die we in één jaar tijd konden contracteren. Deze trend heeft zich tot dusver voortgezet in 2022, met verschillende grote nieuwe langetermijnuurovereenkomsten die zijn ondertekend of waarover de laatste onderhandelingen worden gevoerd.

In het afgelopen jaar hebben wij 652.000 m² aan voorverhuurde gebouwen opgeleverd aan onze klanten, waarvan wij de meeste met eigen bouwmanagement hebben gebouwd. Op het einde van het jaar hadden we bijna 1,5 miljoen m² aan nieuwe gebouwen in aanbouw – het grootste deel daarvan (meer dan 83%) was voorverhuurd.

De technische competentie die wij in de loop der jaren hebben opgebouwd, stelt ons in staat onze klanten complexe en geïntegreerde oplossingen aan te bieden. Dit is een grote troef in de wereld van vandaag, waar er een snelle evolutie is naar meer automatisering en robotisering in onze gebouwen. Samen met onze klanten hebben we veel geleerd over deze evoluties, en ik ben ervan overtuigd dat het in de toekomst standaard zal worden dat technologie het grootste deel van de investering in het gebouw zal uitmaken.

Onze medewerkers

Het succes van het voorbije jaar is het resultaat van een getalenteerde, slimme en geëngageerde groep van individuen. Ik wil graag een woord van dank richten tot mijn collega's en hun gezinnen, en ik ben er erg trots op deel uit te maken van dit team. Deze resultaten zijn een directe weerspiegeling van de energie en het enthousiasme van onze mensen en de steun van hun gezinnen, waarvoor ik hen oprecht wil bedanken.

VGP wordt lid van de BEL20

Op 28 maart 2022 werd VGP door Vincent Van Dessel, Chief Executive Officer van Euronext Brussel, verwelkomd als nieuw lid van de BEL20 en geëerd met een „bell ringing“ ceremonie op de beurs van Brussel. Dit is opnieuw een belangrijke mijlpaal voor ons bedrijf, die we niet hadden kunnen bereiken zonder de toewijding van onze medewerkers.

VGP is echt pan-Europees

Sinds de oprichting van VGP is het altijd onze mantra geweest om een echt pan-Europees bedrijf te worden. Dit moet zorgvuldig en langzaam gebeuren, met de juiste aandacht voor kapitaal aanwending en opportuniteiten in elk van de zo verschillende landen van Europa. Daarom heeft het zo lang geduurd voor we vanuit Tsjechië, waar we gestart zijn, konden uitgroeien tot de twintig landen waarin we nu actief zijn. Onlangs hebben we nieuwe country managers aangesteld voor Denemarken en Zweden – samen met Frankrijk, Griekenland, Servië en Kroatië, die we vorig jaar hebben toegevoegd, zijn we nu dicht bij een voetafdruk die ons toelaat onze diensten te kunnen aanbieden aan al onze pan-Europese klanten.

Zoals ik vorig jaar al schreef, blijven lokale cultuur en decentralisatie 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 het VGP-bedrijfsmodel blijven waarborgen door de versterking en ondersteuning van ons management op Europees niveau.

Grote groei brengt grote kapitaalbehoeften met zich mee in onze sector

Ons model, waarbij we onze activa op onze eigen balans ontwikkelen en ze vervolgens verkopen aan een 50/50-joint venture met Allianz, heeft ons veel geholpen om ons werkkapitaal te recyclen en zo te kunnen investeren in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden.

Het tempo waarin we nu groeien en de daaruit voortvloeiende investeringsbehoeften hebben ons er echter toe aangezet kapitaalbuffers op te bouwen die sterk genoeg zijn om die groei aan te kunnen. Daarom hebben wij in november vorig jaar een kapitaalverhoging van 300 miljoen euro doorgevoerd om onze balans te versterken, waarna wij begin dit jaar twee obligaties hebben uitgegeven, één met een looptijd van vijf jaar en één met een looptijd van acht jaar, voor een totaalbedrag van 1 miljard euro tegen, zoals het er nu uitziet, zeer aantrekkelijke rentetarieven.

Samen met onze voortgezette samenwerking met Allianz, waarmee wij voor het komende jaar een aantal belangrijke afsluitingen zijn overeengekomen, zijn wij nu goed gefinancierd om al onze capexbehoeften te dekken.

Wending van de tijd

Een gebeurtenis, ongezien in onze recente geschiedenis in Europa, heeft plaatsgevonden: de barbaarse invasie van Rusland in Oekraïne, een land dat grenst aan drie landen waar VGP actief is. Oekraïne heeft te lijden gehad onder afschuwelijke aanvallen. Onschuldige mensen – waaronder kinderen – hebben het leven verloren. Terwijl ik deze brief schrijf, zijn al meer dan drie miljoen mensen hun land ontvlucht.

Ons model van vrijhandel, ons concept van vreedzame samenwerking om over de grenzen en continenten heen op de meest efficiënte manier te produceren, dicht bij grondstoffen of competenties en zo te delen in de voordelen waardoor wij welvaart en prijsstabiliteit hebben gecreëerd, wankelt op zijn grondvesten.

Ik herinner mij mijn vroege jaren in Oost-Europa, net na de val van de Berlijnse muur, waar een klimaat van enthousiasme en optimisme heerste voor een betere toekomst. Met de recente gebeurtenissen is dit positieve klimaat omgeslagen in een klimaat van angst en onzekerheid, waarbij Moskou, zoveel jaren na het einde van de koude oorlog, opnieuw de schurk is geworden die ik mij uit mijn jeugd herinner. Dit alles heeft geleid tot een kettingreactie van nooit eerder geziene economische sancties tegen Rusland, de belangrijkste leverancier van onze energiebronnen, en de echte economische gevolgen van deze gebeurtenissen beginnen zich nu pas langzaam af te tekenen.

Hoe dit ons geliefde Europa in de toekomst zal beïnvloeden, is onbekend. We zullen er waarschijnlijk voor kiezen minder naïef te zijn, en meer zelfvoorzienend te worden op het gebied van strategische hulpbronnen als voedsel en energie. Dit zal heel wat uitdagingen met zich meebrengen, want momenteel weet niemand hoe we dit conflict moeten oplossen.

Niettemin, we hebben allemaal de laatste dagen doorgebracht, gekluisterd aan de nieuwszenders, geschokt door het lot van deze mensen die hun families uit elkaar gerukt zien worden, hun huizen vernietigd in een heldhaftige poging om vrij te blijven van dictatuur en autoritair bewind over hun land.

Nu is het eerst tijd om te helpen, een tijd om druk uit te oefenen op het Russische regime om deze oorlog te stoppen, zodat we in vertrouwen een samenwerking met de getroffen mensen kunnen heropbouwen.

VGP heeft reeds € 3 miljoen geschonken via de Verenigde Naties, dat besteed zal worden aan vluchtelingen-hulp in de drie buurlanden waar we actief zijn: Slowakije, Hongarije en Roemenië.

Het is hartverwarmend om te zien hoe onze mensen in VGP ook actief helpen, hoe Europa de handen ineen heeft geslagen en dat zullen we blijven doen.



Doelen voor 2022

Ondernemer zijn betekent vooruitkijken. Wij zijn actief in uitdagende markten waar ontwikkelingsmogelijkheden steeds schaarser worden en de bezettingsgraad in bijna alle landen waar wij actief zijn tot historische records is gestegen. Het team zelf is in alle landen aanzienlijk gegroeid en onze medewerkers hebben met veel enthousiasme en inzet toch veel iconische nieuwe grondpercelen weten te contracteren, een solide basis voor toekomstige groei en diversificatie.

De Europese green deal met als doel onze economie en samenlevingen te transformeren en van de EU het eerste klimaat neutrale continent te maken tegen 2050, wordt nu relevanter dan ooit, zoals de meest recente geopolitieke gebeurtenissen in Oekraïne aantonen.

Dit helpt ons niet alleen bij de verdere uitrol van onze lokaal geproduceerde energie, maar stimuleert onze klanten ook om over te schakelen op nieuwe energie-efficiënte gebouwen in een drang om te besparen op energiekosten en hun CO2-neutraliteitsdoelstellingen te halen.

Tot slot

2021 was inderdaad een ongelooflijk jaar. Wij allen bij VGP zijn onze klanten dankbaar voor hun vertrouwen. Tot slot wil ik, namens VGP en haar management, nogmaals mijn diepste dankbaarheid uitspreken aan allen die met ons hebben samengewerkt: leveranciers, financieringspartners en klanten, voor hun vertrouwen en samenwerking. Het zal in de voor ons liggende tijden meer dan ooit nodig zijn om samen te staan en naar elkaar te luisteren en wij zien er zeer naar uit om u te blijven steunen en verder samen te werken.

Ik ben ervan overtuigd dat we er allemaal sterker uit zullen komen dankzij een meer verenigd Europa en ik hoop dat we ons binnenkort weer kunnen concentreren op verdere groei en welvaart.

Welgenegen,
Jan Van Geet



Profil



Profiel

VGP (www.vgpparks.eu) is een zuiver op logistiek vastgoed gerichte pan-Europese Groep, gespecialiseerd in de aankoop, ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en licht industriële activiteiten. De Groep richt zich op strategisch gelegen gronden in Duitsland, Oostenrijk, Nederland, Spanje, Portugal, Italië, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek, Hongarije, Roemenië, Letland en Servië, geschikt voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang, om een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank op te bouwen op toplocaties. De Groep breidt zich momenteel uit naar Frankrijk, Griekenland en Kroatië, en streeft ernaar in de toekomst verder uit te breiden naar andere Europese markten.

De Groep heeft een staat van dienst van succesvolle grondaankopen die worden omgezet in volledig operationele bedrijventerreinen bestaande uit high-end logistiek vastgoed en nevenkantoren. De Groep bouwt en ontwikkelt dergelijke parken voor eigen rekening en voor haar Joint Ventures, die vervolgens door middel van langlopende handelshuurovereenkomsten aan gerenommeerde klanten worden verhuurd.

De Groep had op 31 december 2021 een in-house team van meer dan 320 mensen dat alle activiteiten van het volledig geïntegreerde businessmodel beheert: gaande van de identificatie en de aankoop van de grond tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële klanten en 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 bezit op 31 december 2021 een vastgoedportefeuille van € 2.200,1 miljoen (in volle eigendom) die bestaat uit 29 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 766.000 m² (€ 745,8 miljoen), 40 gebouwen in aanbouw die 1.244.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 1.015,9 miljoen) en een resterende ontwikkelingsgrondbank voor een bedrag van € 438,4 miljoen.

De Joint Ventures bezitten op 31 december 2021 een vastgoedportefeuille van € 3.545,6 miljoen die bestaat uit 122 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 2.326.000 m² (€ 2.893,3 miljoen), 10 gebouwen die worden ontwikkeld door VGP en die 235.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 525,9 miljoen) en een resterende ontwikkelingsgrondbank voor een bedrag van € 126,4 miljoen.

Op 31 december 2021 heeft VGP een resterende eigen ontwikkelingsgrondbank in volle eigendom van 5.852.000 m². Dankzij deze grondbank kan VGP, naast de huidige opgeleverde projecten en de projecten in aanbouw (in totaal 2.009.000 m²) nog eens 2.644.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen, waarvan 313.000 m² in Duitsland, 192.000 m² in de Tsjechische Republiek, 311.000 m² in Spanje, 181.000 m² in Nederland, 14.000 m² in Letland, 307.000 m² in Slowakije, 469.000 m² in Roemenië, 233.000 m² in Hongarije, 75.000 m² in Italië, 49.000 m² in Oostenrijk, 13.000 m² in Portugal en 487.000 m² in Servië.

Daarnaast had VGP op 31 december 2021 nog eens 3.981.000 m² aan nieuwe, toegezegde percelen grond, die gelegen zijn in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Nederland, Spanje, Slowakije, Roemenië, Hongarije, Italië, Oostenrijk en Portugal. Deze percelen grond maken de ontwikkeling van ca. 1.685.000 m² aan nieuwe projecten mogelijk. VGP verwacht momenteel dat deze resterende gronden zullen worden aangekocht tijdens de volgende 12 tot 24 maanden, na het verkrijgen van de vergunningen.

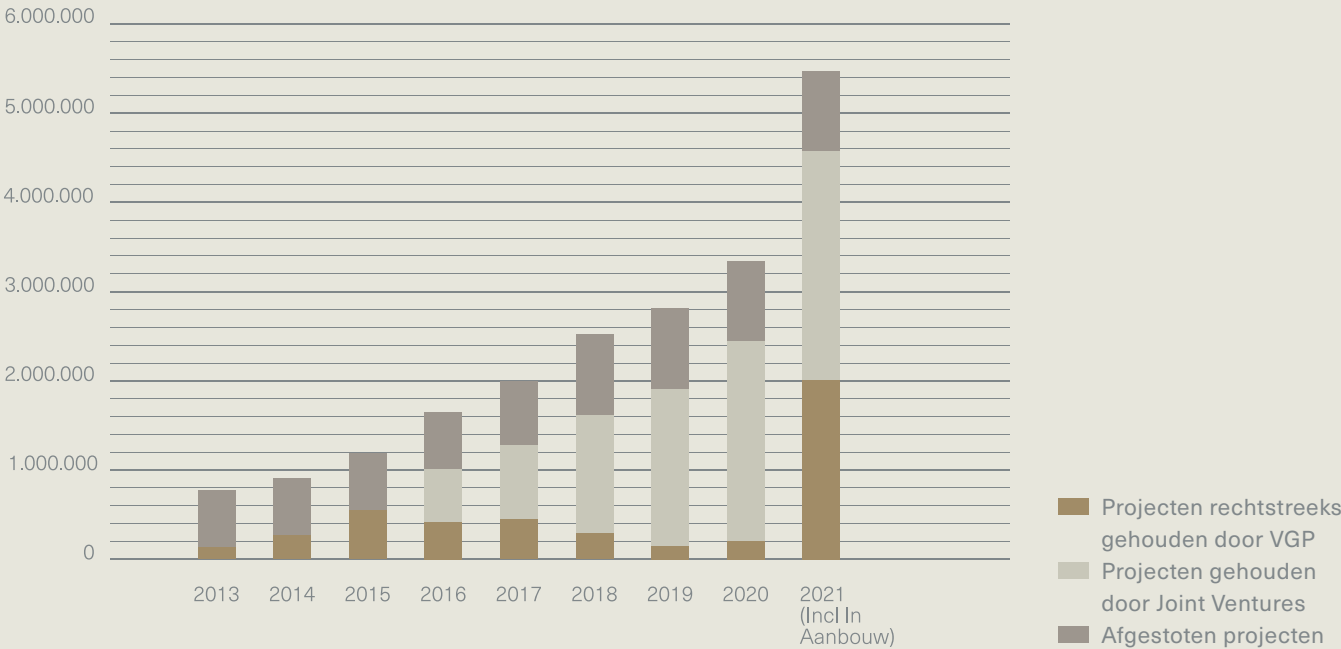
De Joint Ventures hebben op 31 december 2021 een resterende grondbank van circa 1.105.000 m², waarvan 73% in Nederland is gelegen. Dankzij deze grondbank kunnen de Joint Ventures – bovenop de huidige reeds opgeleverde projecten en projecten in aanbouw (in totaal 2.561.000 m²) – nog eens 654.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen, waarvan 48.000 m² in Duitsland, 18.000 m² in de Tsjechische Republiek, 58.000 m² in Spanje, 515.000 m² in Nederland, 10.000 m² in Slowakije en 5.000 m² in Hongarije.

Er wordt ook verwezen naar de paragraaf *Activiteitenverslag – Evolutie van de grondbank*.

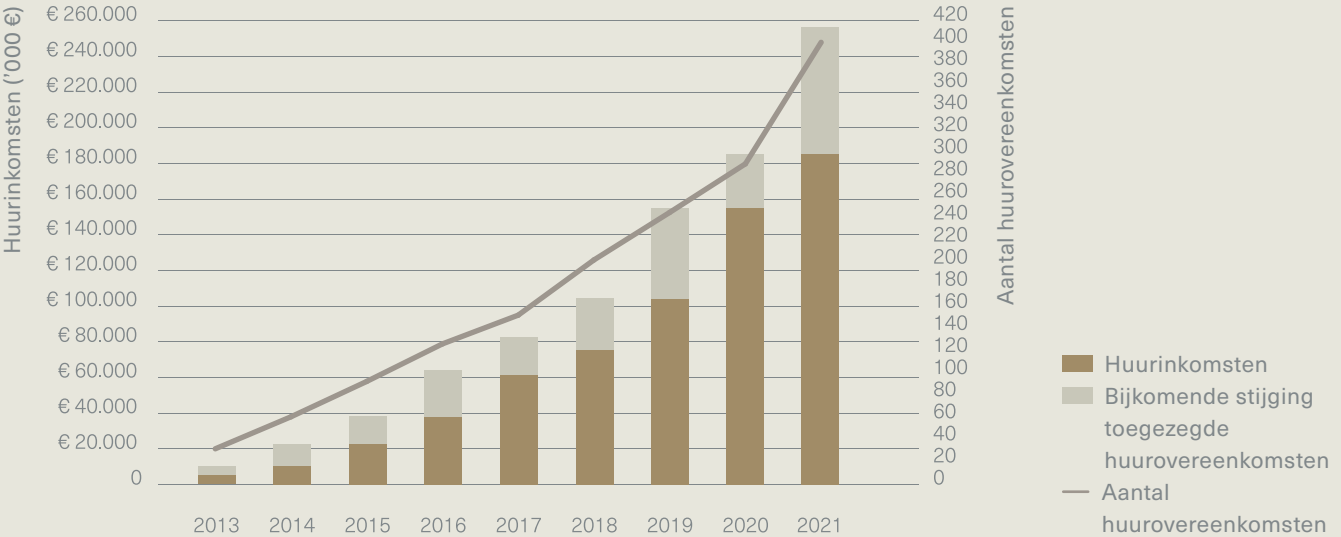


Sinds de beursintroductie in 2007 ontwikkelde de Groep meer dan 5,4 miljoen m² aan verhuurbare oppervlakte.

TOTAAL AANTAL VIERKANTE METER ONTWIKKELD IN DE AFGELOPEN ACHT JAAR (in m²)



EVOLUTIE VAN DE TOEGEZEGDE HUURINKOMSTEN OP JAARBASIS EN HET AANTAL HUUROVEREENKOMSTEN (INCLUSIEF JOINT VENTURES AAN 100%) GEDURENDE DE AFGELOPEN ACHT JAAR





Strategie



Het doel van VGP is een toonaangevende pan-Europese logistieke vastgoedgroep te zijn, gespecialiseerd in de aankoop, ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en licht industriële activiteiten.

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 ontwikkelings-, activa- en vastgoedbeheer; (iii) het verder laten groeien van de verschillende strategische partnerschappen 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 o.a. 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 nettovermogenswaarde te verwezenlijken.

Strategische partnerschappen

Strategisch partnerschap met Allianz

Ter ondersteuning van zijn groei op middellange termijn heeft VGP vier 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. Hierdoor kan VGP zich concentreren op zijn kernontwikkelingsactiviteiten.

Eerste Joint Venture

De Eerste Joint Venture werd in mei 2016 opgericht met als doel 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 (Hongarije, de Tsjechische Republiek en de Slowaakse Republiek) die snel groeien teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Eerste Joint Venture streefde ernaar om, uiterlijk tegen mei 2021, de omvang van zijn portefeuille (d.w.z. de bruto actiefwaarde van de verworven inkomsten genererende activa) te doen toenemen tot ongeveer € 1,7 miljard via de inbreng in de Eerste Joint Venture van nieuwe logistieke projecten die door VGP worden ontwikkeld. De strategie van de Eerste Joint Venture is derhalve voornamelijk een houdstrategie.

Sinds zijn oprichting zijn er acht closings met de Eerste Joint Venture gebeurd. Op 15 juni 2021 voltooide de Eerste Joint Venture zijn achtste en laatste closing, waarbij de Eerste Joint Venture 4 logistieke gebouwen heeft aangekocht, bestaande uit 1 gebouw in 2 nieuwe VGP parken en nog eens 2 onlangs opgeleverde gebouwen (in parken die eerder aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen), voor een totale transactiewaarde van meer dan € 68,2 miljoen en resulterend in contante netto-opbrengsten van € 49,6 miljoen. Na deze achtste closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 98 opgeleverde gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.834.000 m² vertegenwoordigen, en heeft deze zijn uitgebreide investeringsdoelstelling bereikt. De eerste Joint Venture zal zijn bestaande portefeuille met VGP behouden, en zal blijven fungeren als vastgoed-, facility- en vermogensbeheerder. Sommige aanvullende closings met betrekking tot bestaande uitbreidingsopties voor huurders kunnen in de toekomst nog steeds plaatsvinden.

Na het einde van de investeringsperiode van de Eerste Joint Venture hebben VGP en Allianz een nieuwe joint venture opgericht met dezelfde geografische reikwijdte als de Eerste Joint Venture (zie hieronder – *Vierde Joint Venture*).

Tweede Joint Venture

De Tweede Joint Venture was opgericht in juli 2019 met als doel een platform te bouwen van 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 recente logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. De strategie van de Tweede Joint Venture is derhalve 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.

Sinds zijn oprichting zijn er twee closings met de Tweede Joint Venture gebeurd. De ontwikkelingspijplijn en de toekomstige ontwikkeling van andere nieuwe projecten binnen zijn geografische reikwijdte 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 opleverings- en huurparameters. Als de Tweede Joint Venture een gebouw aankoopt, zal dit steeds plaatsvinden op basis van de geldende marktrendementen op het ogenblik van die aankoop. VGP draagt 100% van het ontwikkelingsrisico van de Tweede Joint Venture. Met betrekking tot de uitbreiding van de Tweede Joint Venture wordt verwacht dat in de eerste helft van 2022 een verdere closing (derde closing) zal plaatsvinden met een transactiewaarde van € 363,5 miljoen.

Derde Joint Venture

De Derde Joint Venture werd in juni 2020 opgericht met als doel het VGP Park München te ontwikkelen. Zodra het VGP Park München 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 m². Het park is volledig voorverhuurd.

Sinds zijn oprichting zijn er twee closings met de Derde Joint Venture gebeurd. De financiering van de ontwikkelingscapex van de Derde Joint Venture vindt plaats door middel van aandeelhoudersleningen en/of kapitaalbijdragen van de aandeelhouders in verhouding tot hun respectieve aandelenbezit.



Bij de voltooiing van het (de) betrokken gebouw(en) vindt een closing met de Derde Joint Venture plaats, waardoor de Groep de proportionele aandelenprijs die aan het (de) gebouw(en) is toegewezen, van Allianz kan ontvangen en zijn oorspronkelijk geïnvesteerde kapitaal met betrekking tot het (de) gebouw(en) waarop de closing betrekking heeft, gedeeltelijk of volledig kan recyclen door middel van de herfinanciering van dat geïnvesteerde kapitaal door externe bankschulden. Per 31 december 2021 bedroeg de door de Groep van Allianz te ontvangen vergoeding met betrekking tot de Derde Joint Venture € 73,1 miljoen (ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2020). Dit bedrag zal door Allianz verschuldigd en betaalbaar worden in de loop van 2022, d.w.z. op het ogenblik van de oplevering van de respectieve gebouwen.

Vierde Joint Venture

Aangezien de Eerste Joint Venture zijn investeringscapaciteit heeft bereikt, zijn Allianz en VGP in december 2021 een nieuwe joint venture-overeenkomst aangegaan met het oog op de oprichting van een nieuwe Vierde Joint Venture. De Vierde Joint Venture zal van kracht worden op het moment van de eerste closing, die momenteel naar verwachting zal plaatsvinden in de tweede helft van 2022. De Vierde Joint Venture heeft tot doel een platform uit te bouwen van nieuw, kwalitatief hoogwaardig logistiek en industrieel vastgoed, met de nadruk op expansie binnen dezelfde geografische reikwijdte als de Eerste Joint Venture, d.w.z. de Duitse kernmarkten en de snelgroeiende MOE-markten (Hongarije, Tsjechië en Slowakije), met als doel een stabiel, op inkomsten gebaseerd rendement te behalen met potentieel voor vermogensgroei. De Vierde Joint Venture zal zich richten op de implementatie van een alomvattende ESG-strategie naar best vermogen, aangezien er momenteel geen duidelijke omschrijvingen (juridisch, regelgevend of anderszins) voorhanden zijn. Er zijn criteria gedefinieerd rond de Carbon Risk Real Estate Monitor („CCREM-“) Assessment Tool, de EU Sustainable Finance Taxonomy, het bereiken van de meest efficiënte EPC – of vergelijkbare rating, duurzaamheidscertificering van gebouwen, fotovoltaïsche systemen, green lease en ESG-portefeuilldata en -rapportage.

De Vierde Joint Venture streeft ernaar om, uiterlijk tegen 2027, de omvang van zijn portefeuille (d.w.z. de bruto actiefwaarde van de verworven inkomsten genererende activa) te doen toenemen tot ongeveer € 2,8 miljard via de inbreng in de Vierde Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. De strategie van de Vierde Joint Venture zal derhalve voornamelijk een houdstrategie zijn.

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

In de tweede helft van 2022 wordt een eerste closing met de Vierde Joint Venture verwacht.

Ontwikkelings-Joint Ventures

Om VGP in staat te stellen percelen grond te kopen op toplocaties voor toekomstige ontwikkeling, heeft de Groep drie strategische partnerschappen aangegaan, nl. (i) een 50:50 joint venture met Roozen (de LPM Joint Venture), (ii) een 50:50 joint venture met VUSA (het VGP Park Belartza Joint Venture), en (iii) een 50:50 joint venture met Revikon (het VGP Park Siegen Joint Venture) (samen, de Ontwikkelings-Joint Ventures). De Groep beschouwt deze Ontwikkelings-Joint Ventures als een aanvullende bron voor de aankoop van grondpercelen die anders niet toegankelijk zouden zijn voor de Groep.

Zoals de Derde Joint Venture, stellen de Ontwikkelings-Joint Ventures de Groep in staat haar aanvankelijk geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te recyclen wanneer de gebouwen door de Development Joint Ventures zijn voltooid, door herfinanciering van het geïnvesteerde kapitaal door externe bankschulden en kan de Groep deze gelden opnieuw investeren in de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op zijn kernontwikkelingsactiviteiten.

Momenteel is nog niet begonnen met de ontwikkeling van de gebouwen binnen de Ontwikkelings-Joint Ventures.

LPM Joint Venture

De LPM Joint Venture is opgezet als een 50:50-partnerschap tussen VGP en Roozen Landgoederen Beheer, waarbij beide partners, naast mede-eigenaars te zijn, ontwikkelingsbeheerdiensten leveren en optreden als asset-, vastgoed- en facilitymanager (inclusief verhuurdiensten) met betrekking tot de portefeuille.

De LPM Joint Venture werd in november 2020 opgericht met als doel Logistics Park Moerdijk samen met het Havenbedrijf Moerdijk op 50:50 basis te ontwikkelen. Logistics Park Moerdijk 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 value-added logistics en value-added services distributiecentra kunnen worden ontwikkeld en gebouwd.

De totale ontwikkelingsgrond van dit park bedraagt circa 140 ha met een totaal ontwikkelingspotentieel van ca. 900.000 m² verhuurbare oppervlakte. Momenteel wordt verwacht dat Logistics Park Moerdijk in vier verschillende fasen gezamenlijk zal worden ontwikkeld en dat de eerste ontwikkelingen in dit park in het vierde kwartaal van 2022 van start zullen gaan. Het doel is om een platform van nieuwe logistieke en industriële eigendommen van topkwaliteit te bouwen, waarvan 50% (VGP Park Moerdijk) voor rekening van de LPM Joint Venture, (d.i. LPM Holding B.V. en diens dochtervennootschappen) en de andere 50% rechtstreeks voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk.



De LPM Joint Venture heeft het recht om de door de LPM Joint Venture ontwikkelde inkomstengenererende activa te verkopen en VGP het recht om deze te verwerven.

VGP Park Belartza Joint Venture

De VGP Park Belartza Joint Venture is opgezet als een 50:50 joint venture met VUSA. Het doel van deze joint venture is de Groep een extra bron van grond te verschaffen voor percelen grond die anders niet voor hem toegankelijk zouden zijn. De VGP Park Belartza Joint Venture beoogt de ontwikkeling van ca. 35.000 m² logistieke verhuurbare oppervlakte.

De VGP Park Belartza Joint Venture richt zich op de ontwikkeling van een gemengd (logistiek/commercieel) park waarbij VGP de logistieke ontwikkeling zal leiden en VUSA de commerciële ontwikkeling zal leiden. De VGP Park Belartza Joint Venture heeft het recht om te verkopen en VGP heeft het recht om de inkomsten genererende activa die door VGP Park Belartza Joint Venture zijn ontwikkeld, te kopen. VUSA heeft het recht om de commerciële inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP Park Belartza Joint Venture te kopen.

VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture is opgezet als een 50:50 joint venture met Revikon. Het doel van deze joint venture is de Groep een extra bron van grond te verschaffen voor percelen grond die anders niet voor hem toegankelijk zouden zijn. De VGP Park Siegen Joint Venture heeft als doel ca. 27.000 m² aan verhuurbare ruimte te ontwikkelen.

De VGP Park Siegen Joint Venture richt zich op de ontwikkeling van een perceel grond gelegen in Siegen, Duitsland. De VGP Park Siegen Joint Venture heeft het recht om te verkopen en VGP heeft het recht om de inkomsten genererende activa die door VGP Park Siegen Joint Venture zijn ontwikkeld, te kopen.

Duurzaamheid en hernieuwbare energie

Duurzaamheid

VGP richt zich op het voortdurend optimaliseren van haar gebouwen in overeenstemming met de eisen van de markt en de nieuwste technische ontwikkelingen. Dit betekent dat energie-efficiëntie, duurzaamheid en hernieuwbare energie tot de topprioriteiten van de Groep behoren.

Daarom is een hoge kwaliteit en duurzame bouwstandaard opgenomen in het bouwprotocol van de Groep, dat ook van toepassing is op de Joint Ventures. Als onderdeel van een uitgebreide strategie om duurzame milieuplossingen voor zijn huurders en zijn eigen activiteiten te bevorderen, heeft VGP zijn bouwstandaard verbeterd om vanaf 2020 voor alle bouwprojecten BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) „Very Good“-certificaten (of gelijkwaardige certificaten) te behalen.

Door zijn multicriteria-aanpak onderscheidt BREEAM zich 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. Vanaf 1 januari 2022 streeft VGP ernaar de certificering van zijn nieuwbouwprojecten te verbeteren naar BREEAM „Excellent“ of gelijkwaardig, maar met inachtneming van alle andere redelijke elementen.

Gecombineerd met eerder gecertificeerde gebouwen heeft dit ertoe geleid dat op december 2021 4.570.000 m² totaal verhuurbare oppervlakte, zijnde 54% van de totale portefeuille, gecertificeerd is of het certificaat in behandeling is. VGP heeft sinds 2016 een bezettingsgraad van meer dan 97% bereikt voor zijn gehele portefeuille (gemeten aan het eind van het betreffende jaar). Voor VGP staat een hoge

bezettingsgraad voor een goede bedrijfsvoering en duurzaam gebruik van de gebouwen die werden gerealiseerd.

Er wordt ook verwezen naar het verslag over *Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen* in dit jaarverslag.

Hernieuwbare energie

Het bedrijfssegment VGP hernieuwbare energie (handelend via zijn 100% dochtervennootschap VGP Renewable Energy NV en zijn respectieve dochtervennootschappen) werd door de Groep in 2020 opgezet om de mogelijkheden van de Groep te verbreden om de klanten of andere belanghebbenden van VGP bij te staan in het verduurzamen van hun bedrijf op een kosteneffectieve manier. Het doel van het bedrijfssegment VGP hernieuwbare energie is om de basis van huurders en andere belanghebbenden van de Groep te bedienen, door deze huurders en andere belanghebbenden 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), en (iii) het aanbieden van groene elektrische en waterstofoplaadfaciliteiten en -infrastructuur in VGP parken.

Op 31 december 2021 maakten de daken van VGP's gebouwenportefeuille een fotovoltaïsche energieopwekkingscapaciteit mogelijk van 74,7 MWp geïnstalleerd of in aanbouw (vergeleken met 42,5MWp op 31 december 2020), met 74,5MWp extra in de pijplijn.

Er wordt ook verwezen naar het verslag over *Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen* in dit jaarverslag.

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 portefeuillewaarde op lange termijn.

De Groep focust op de sector van logistieke en licht industriële projecten die gelegen zijn in continentaal Europa. De Groep is actief in 14 landen en heeft de bedoeling om in de nabije toekomst uit te breiden naar andere Europese markten.

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

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 industriële klanten of detailhandelaars gaan. De gronden zijn gelegen in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot transportinfrastructuur.

Geleverde portfolio-ondersteunende diensten

De Groep verleent diensten op het gebied van vastgoed- en activabeheer en facilitymanagement aan zijn portefeuille en de Joint Ventures.

Vastgoedbeheerdiensten worden uitsluitend verstrekt aan de eigen portefeuille van de Groep en aan de portefeuille van de Joint Ventures, waarbij de respectievelijke Groep-vastgoedbeheervenootschap verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Als onderdeel van hun aangeboden diensten leveren de VGP-vastgoedbeheervenootschappen tevens diensten van projectbeheer en verhuur.

De activabeheerdiensten omvatten het verstrekken van advies en aanbevelingen aan de Joint Ventures inzake het activabeheer en de strategie van de Joint Ventures, waardoor de waarde van de activa van de Joint Ventures geoptimaliseerd wordt. Als onderdeel van de geleverde diensten is VGP verantwoordelijk voor de standaard bedrijfsadministratie van financiering, business planning, rapportage, budgettering, beheer van belastingen en juridische zaken, controle, etc.

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, groenbeheer die in dit opzicht noodzakelijk kunnen zijn.

Andere diensten omvatten het leveren van groene energie die wordt opgewekt door vaste zonnepanelen op het dak, slim energiebeheer en laadfaciliteiten en -infrastructuur voor groene elektriciteit of waterstof.





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 vastgoedbeheer** activiteiten





VGP in 2021

VGP in 2021

Samenvatting

2021 was opnieuw een succesvol jaar voor VGP met ontwikkelings- en verhuuractiviteiten die eerdere recordniveaus braken.

Verhuuractiviteiten

De sterke huurgroei resulteerde in de ondertekening van € 74,6 miljoen¹ aan nieuwe huurovereenkomsten (exclusief de verlengingen van bestaande huurovereenkomsten). De groei werd waargenomen in alle markten waar de Groep actief is, waarbij Duitsland het zwaartepunt bleef behouden, en 50% van het totale aantal nieuw ondertekende huurovereenkomsten voor zijn rekening nam. De andere landen zagen ook een zeer sterke groei dankzij de start van de ontwikkeling van nieuwe parken. De Tsjechische Republiek herstelde zich sterk, en nam 14% van de groei van de ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor haar rekening. De resterende groei was min of meer gelijkmatig verdeeld over de overige landen, d.w.z. Spanje 7%, Hongarije 6%, Roemenië 5%, Italië 4%, Oostenrijk 4%, Portugal 3%, Letland 3%, Slowakije 3% en Nederland 2%.

De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot € 256,1 miljoen² op het einde van december 2021 (vergeleken met € 185,2 miljoen² op het einde van 2020), hetgeen overeenstemt met een totale verhuurbare oppervlakte van 4.458.000 m². Van deze totale oppervlakte behoort 1.913.000 m² toe aan de eigen portefeuille (809.000 m² op 31 december 2020) en 2.545.000 m² aan de Joint Ventures (2.407.000 m² op 31 december 2020).

In 2021
ondertekende VGP
€ 74,6 miljoen
nieuwe
huurovereenkomsten

1 € 66,6 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 2021 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor de Joint Ventures € 151,1 miljoen (2020: € 143,5 miljoen).



Ontwikkelingsactiviteiten

In 2021 werden 26 gebouwen opgeleverd voor een totaal aan 652.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat een huurinkomen op jaarbasis van € 32,0 miljoen vertegenwoordigt. Deze gebouwen waren voor 99,8% verhuurd.

Aan het einde van het jaar waren er 50 projecten in aanbouw die 1.478.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden, die, eenmaal opgeleverd en volledig verhuurd, € 93,9 miljoen aan toegezegde huurinkomen op jaarbasis zullen genereren; de portefeuille die aan het einde van het jaar in aanbouw was, was voor 83,8% voorverhuurd¹.

Op het einde van december 2021 —
in aanbouw
1.478.000 m²
verhuurbare
oppervlakte

Op het einde van december 2021 —
contractueel
vastgelegde grondbank
10.938.000 m²
met een
ontwikkelingspotentieel
van **4.983.000 m²**

Evolutie van de grondbank

VGP kocht 4.037.000 m² aan nieuwe ontwikkelingsgrond dat een ontwikkelingspotentieel van 1.776.000 m² vertegenwoordigt en er werden nog eens 3.981.000 m² percelen grond toegezegd, in afwachting van vergunningen, die een ontwikkelingspotentieel hebben van ten minste 1.685.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte, waardoor de totale in eigendom zijnde en toegezegde grondbank komt op 10.938.000 m² (+43,0% op jaarbasis), goed voor een minimum van 4.983.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Naast de in eigendom zijnde en toegezegde grondbank heeft VGP niet-bindende overeenkomsten („grond onder optie“) ondertekend en voert momenteel due diligence onderzoeken uit, op exclusieve basis, naar de potentiële aankoop van in totaal circa 2.859.000 m² aan nieuwe percelen grond met een ontwikkelingspotentieel van circa 1.304.000 m². Dit brengt de totale land bank in eigendom, toegezegd en onder optie op 13.797.000 m² goed voor circa 6.287.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.

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

Uitbreiding van het VGP-team

Het in-house team breidde zich uit naar > 320 mensen¹ doordat er gedurende het jaar 60 extra mensen werden aangeworven. Met het oog op de aanhoudende groei verwacht VGP dat het de uitbreiding van zijn team zal voortzetten, maar verwacht momenteel dat dit in een gematigder tempo zal gaan.

Strategische partnerschappen via joint ventures

In december 2021 breidde VGP zijn strategische partnerschap met Allianz uit en ging een vierde 50:50 joint venture aan met Allianz Real Estate (Vierde Joint Venture). Deze Vierde Joint Venture volgt de Eerste Joint Venture op die tijdens het jaar zijn investeringscapaciteit bereikte. (Zie hoofdstuk *Strategie* voor meer informatie)

Een achtste closing vond plaats met de Eerste Joint Venture waardoor de Eerste Joint Venture 4 logistieke gebouwen heeft verworven, waarvan 1 gebouw in 2 nieuwe VGP parken en nog eens 2 onlangs opgeleverde gebouwen (in parken die eerder aan de Eerste Joint Venture werden overgedragen).

Om VGP in staat te stellen om gronden op toplocaties te verwerven voor toekomstige ontwikkeling, heeft de Groep twee bijkomende joint ventures voor ontwikkeling aangegaan, nl. de VGP Park Belartza Joint Venture en de VGP Park Siegen Joint Venture.

Versterking van de kapitaal- en financiële positie

VGP kon een aantal solide financiële fundamenten leggen om zijn huidige en verwachte toekomstige groei te ondersteunen door een mix van het versterken van zijn kapitaalbasis en het aantrekken van lange termijn obligatiefinanciering.

In april 2021 heeft VGP met succes zijn eerste openbare groene benchmarkobligatie uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 600 miljoen, waarbij een coupon van 1,50% per jaar wordt betaald en op 8 april 2029 afloopt.

In november 2021 voltooide VGP met succes een aanbod van nieuwe aandelen (1.250.000 nieuwe aandelen werden uitgegeven) voor een totale bruto-opbrengst van € 300 miljoen (netto-opbrengst: € 294,9 miljoen) door middel van een private plaatsing via een versnelde bookbuild-procedure aan internationale institutionele beleggers.

Na het einde van het jaar (januari 2022) heeft VGP succesvol zijn tweede openbare groene benchmarkobligaties uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een 5-jarige obligatie van € 500 miljoen waarbij een coupon van 1,625% per jaar wordt betaald en op 17 januari 2027 afloopt en een 8-jarige obligatie van € 500 miljoen waarbij een coupon van 2,250% per jaar wordt betaald en op 17 januari 2030 afloopt.

Tenslotte slaagde VGP erin de bestaande toegezegde kredietfaciliteiten te verhogen en uit te breiden tot een totaalbedrag van € 200 miljoen. Op 31 december 2021 waren deze kredietfaciliteiten niet opgenomen.

Uitbreiding van de Europese voetafdruk van de Groep

De Groep breidde zijn Europese voetafdruk verder uit met de aankoop van een eerste perceel grond in Servië, waar een grondpositie van 1,1 miljoen m² werd verworven nabij de luchthaven van Belgrado.

De Groep heeft zijn eerste kantoor in Frankrijk (Lyon) geopend. In de komende periode zal de focus liggen op het identificeren van geschikte ontwikkelingslocaties. Andere continentale Europese landen, waaronder Zweden,



Denemarken en Griekenland, blijven in het vizier voor potentiële toekomstige uitbreiding.

Aanzienlijke groei in de opwekking van hernieuwbare energie

Aan het einde van het jaar is een totale capaciteit voor de opwekking van zonne-energie van 74,7MWp geïnstalleerd of in aanbouw via 57 dakprojecten. Dit wordt tot nu toe gerealiseerd door een investering van € 38,4 miljoen. Bovendien komt de momenteel geïdentificeerde pijplijn van 37 projecten overeen met een extra capaciteit voor de opwekking van energie, goed voor 74,5 MWp.

Vooruitgang in de richting van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van VGP

Er werd aanzienlijke vooruitgang geboekt inzake de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van VGP, en de Groep is momenteel op koers om tegen 2025 koolstofneutraliteit te bereiken en tegen 2030 een brutovermindering van 50% onder scope 1 en 2.

Met betrekking tot de doelstelling voor duurzaam bouwen streeft de Groep naar BREEAM Excellent of gelijkwaardig voor alle nieuwe bouwwerken die worden aangevat vanaf 2022 (vereiste minimum BREEAM Very Good).

Vanaf 1 januari 2022 zijn alle Europese kantoren van VGP overgestapt op hernieuwbare energie, omdat een Virtual Power Purchase Agreement werd gesloten met Scholt Energy B.V., de onafhankelijke energieleverancier, en ACT Commodities B.V., het Europese energiehandelshuis, om zonne-energie te leveren van het bestaande zonnepark van VGP op de daken van VGP Park Nijmegen, Nederland, aan VGP-kantoren in heel Europa. De overeenkomst heeft betrekking op 20 kantoren van VGP in 13 landen. Bovendien is het de bedoeling dat de nieuwe kantoren van VGP in Frankrijk en Servië daarin dit jaar ook worden opgenomen.

Raadpleeg ook het hoofdstuk – *Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen*.

COVID-19

De COVID-19-pandemie had geen materiële gevolgen voor de activiteiten van de Groep, waaronder het incasso van huurgelden. (Zie ook het hoofdstuk Risicofactoren – 2.6 *Risico's en onzekerheden gelinkt aan het uitbreken van een pandemie als COVID-19*).

¹ Op basis van Voltijds Equivalent (VTE).

Activiteitenverslag

Commerciële activiteiten

De toenemende vraag naar verhuurbare oppervlakte resulteerde in het ondertekenen van nieuwe huurovereenkomsten voor meer dan € 79,7 miljoen (eigen en Joint Venture-portefeuille) waarvan in totaal € 74,6 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 5,1 miljoen op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werden huurovereenkomsten voor in totaal € 3,7 miljoen aan huur beëindigd.

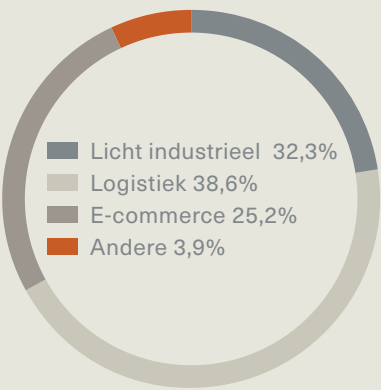
De sterke huurgroei werd waargenomen in alle markten waar de Groep actief is, waarbij Duitsland het zwaartepunt bleef behouden, en € 37,3 miljoen (50%) van het totale aantal nieuw ondertekende huurovereenkomsten voor zijn rekening nam. De andere landen zagen ook een zeer sterke groei dankzij de start van de ontwikkeling van nieuwe parken. De Tsjechische Republiek herstelde zich sterk, en nam € 10,2 (13%) van de groei van de ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor haar rekening. De resterende groei was min of meer gelijkmatig verdeeld over de overige landen, nl. Spanje + € 5,4 miljoen (7%), Hongarije + € 4,2 miljoen (6%), Roemenië + € 3,5 miljoen (5%), Italië + € 3,3 miljoen (4%), Oostenrijk + € 3,2 miljoen (4%), Portugal + € 3,5 miljoen (3%), Letland + € 1,9 miljoen (3%), Slowakije + € 2,1 miljoen (3%) en Nederland + € 1,1 miljoen (2%)

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis (op basis van de totale eigen portefeuille en de portefeuille van de Joint Ventures) steeg dan ook tot € 256,1 miljoen¹ op het einde van december 2021 (in vergelijking met € 185,2 miljoen¹ op het einde van december 2020).

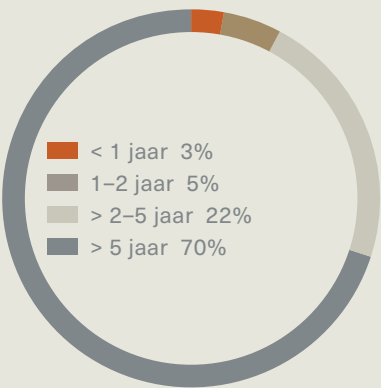
De ondertekende huurovereenkomsten op 31 december 2021 vertegenwoordigen in totaal 4.458.000 m² verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 399 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten (eigen en Joint Venture-portefeuille samengenomen).

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van de eigen en de Joint Venture-portefeuille bedroeg 8,6 jaar op het einde van het jaar (ten opzichte van 8,5 jaar op 31 december 2020) en de bezettingsgraad (eigen en Joint Venture-portefeuille) bereikte 99,4% op het einde van het jaar (in vergelijking met 98,5% eind 2020).

UITSPLITSING HUURPORTEFEUILLE PER BEDRIJFSTAK
31 december 2021 (in m²)



LOOPTIJD TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN
31 december 2021 (in m²)



¹ Met inbegrip van de Joint Ventures aan 100%. Op 31 december 2021 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor de Joint Ventures € 151,1 miljoen (2020: € 143,5 miljoen).

Eigen portefeuille

In 2021 ondertekende VGP in totaal voor meer dan € 66,6 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, allen met betrekking tot nieuwe huur. Tijdens het jaar werden voor in totaal € 1,5 miljoen huurovereenkomsten beëindigd.

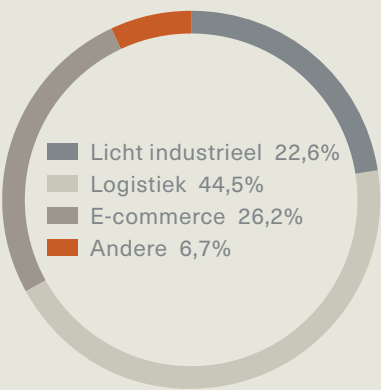
Duitsland was de belangrijkste bron van de stijging aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, met meer dan € 35,4 miljoen aan nieuwe ondertekende huurovereenkomsten in de loop van het jaar. Ook de andere landen presteerden prima, met nieuwe ondertekende huurovereenkomsten in Spanje + € 2,9 miljoen, de Tsjechische Republiek + € 8,4 miljoen, Roemenië + € 2,7 miljoen, Hongarije + € 3,7 miljoen, Letland + € 1,9 miljoen, Slowakije + € 2,0 miljoen, Nederland + € 0,7 miljoen, Italië + € 3,3 miljoen, Oostenrijk + € 3,2 miljoen en ten slotte Portugal + € 2,4 miljoen.

Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 104,9 miljoen op 31 december 2021.

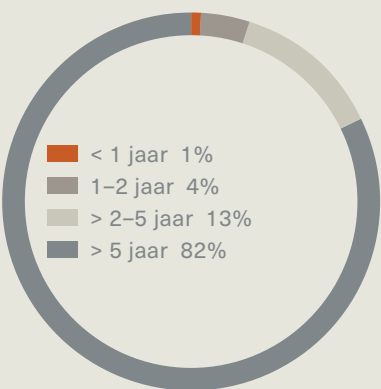
De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 1.913.000 m² verhuurbare oppervlakte en stemmen overeen met 123 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedroeg 10,2 jaar op het einde van het jaar (9,6 jaar tot de eerste opzeggingsmogelijkheid).

UITSPLITSING HUURPORTEFEUILLE PER BEDRIJFSTAK
31 december 2021 (in m²)



LOOPTIJD TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN
31 december 2021 (in m²)



Joint Ventures portefeuille

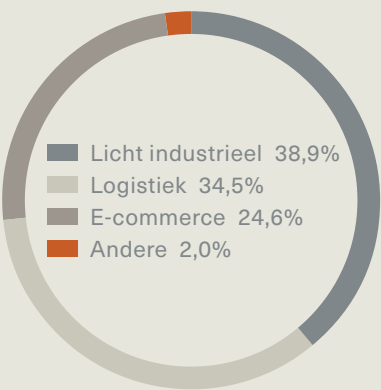
In de loop van het jaar 2021 heeft VGP voor zijn Joint Ventures nieuwe toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis onderhandeld voor in totaal meer dan € 13,0 miljoen waarvan € 8,0 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten en € 5,0 miljoen op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werden voor in totaal € 2,2 miljoen huurovereenkomsten beëindigd.

Spanje was de belangrijkste bron van de stijging aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, met meer dan € 2,5 miljoen aan nieuwe ondertekende huurovereenkomsten in de loop van het jaar. In de andere landen werden nieuwe huurovereenkomsten ondertekend in Duitsland + € 1,9 miljoen, de Tsjechische Republiek + € 1,9 miljoen, Roemenië + € 0,8 miljoen, Hongarije + € 0,5 miljoen en ten slotte Nederland + € 0,4 miljoen.

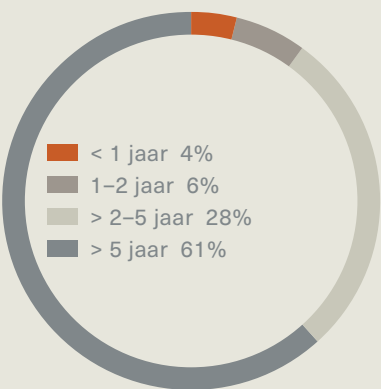
De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 2.545.000 m² verhuurbare oppervlakte en stemmen overeen met 276 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedroeg 7,4 jaar op het einde van het jaar (7,1 jaar tot de eerste opzeggingsmogelijkheid).

UITSPLITSING HUURPORTEFEUILLE PER BEDRIJFSTAK
31 december 2021 (in m²)



LOOPTIJD TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN
31 december 2021 (in m²)



Ontwikkelingsactiviteiten

In 2021 werden 26 gebouwen opgeleverd voor een totaal aan 652.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat een huurinkomen op jaarbasis van € 32,0 miljoen vertegenwoordigt. Deze gebouwen waren voor 99,8% verhuurd.

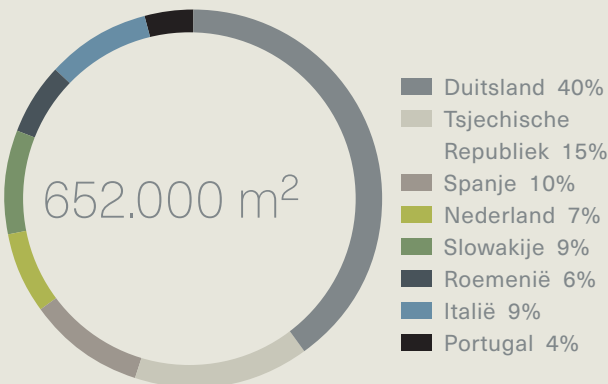
Aan het einde van het jaar waren er 50 projecten in aanbouw die 1.478.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden, die, eenmaal opgeleverd en

volledig verhuurd, € 93,9 miljoen aan toegezegde huurinkomstenhuuropbrengsten op jaarbasis zal genereren; de portefeuille die aan het einde van het jaar in aanbouw was, was voor 83,8% voorverhuurd¹.

In 2021-opgeleverd Incl. JV aan 100%

OPGELEVERD

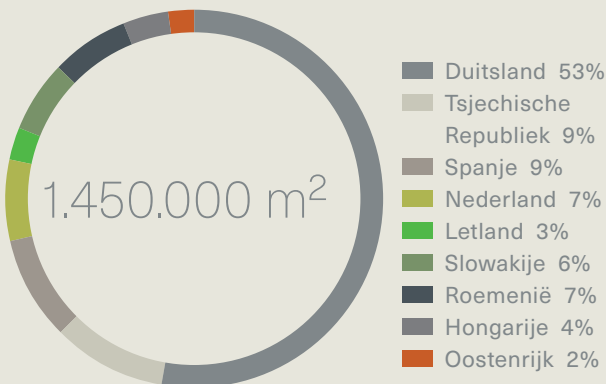
31 december 2021 (in m²)



In aanbouw op 31 december 2021 Incl. JV aan 100%

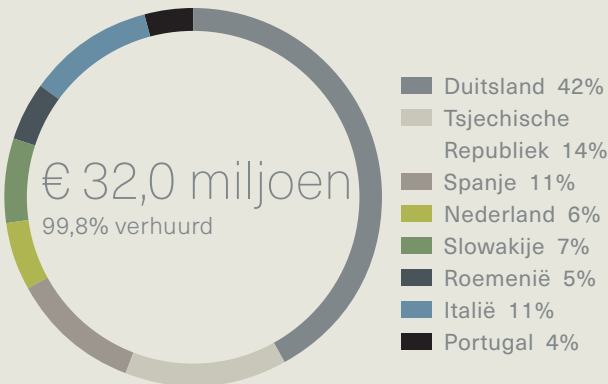
IN AANBOUW

31 december 2021 (in m²)



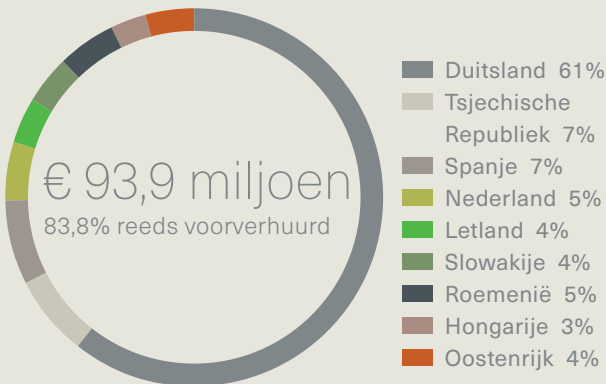
HUURPOTENTIEEL

31 december 2021 (in €)



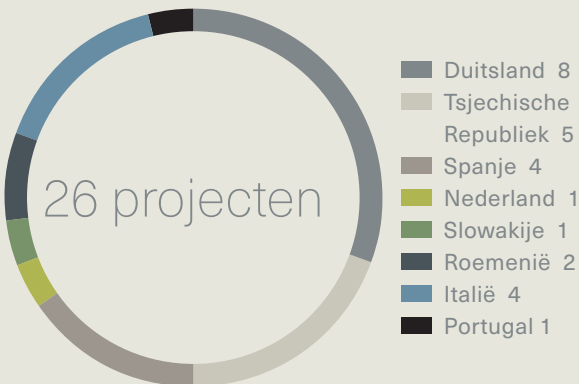
HUURPOTENTIEEL

31 december 2021 (in €)



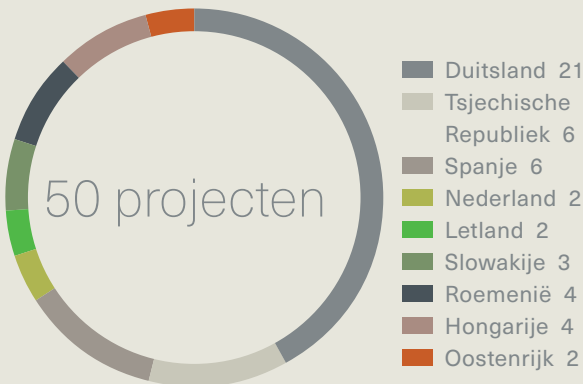
AANTAL PROJECTEN OPGELEVERD

31 december 2021



AANTAL PROJECTEN IN AANBOUW

31 december 2021



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

Eigen portefeuille

Op 31 december 2021 bestaat de portefeuille vastgoedbeleggingen uit 29 opgeleverde gebouwen die samen 766.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

Tijdens het jaar werden 26 gebouwen opgeleverd van in totaal 652.000 m² verhuurbare oppervlakte (waarvan 5 gebouwen – 235.000 m² voor rekening van de Joint Ventures).

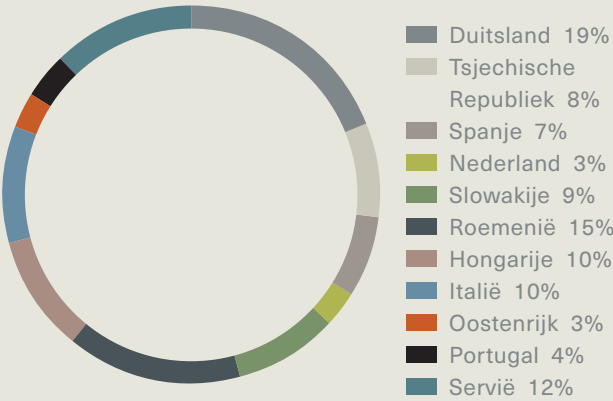
Voor eigen rekening leverde VGP 21 gebouwen op, nl. in Duitsland: 1 gebouw van 80.200 m² in VGP Park Göttingen 2, 1 gebouw van 26.800 m² in VGP Park Halle, 1 gebouw van 41.600 m² in VGP Park Magdeburg, 3 gebouwen in VGP Park Laatzen voor een totaal van 72.300m² en 1 gebouw van 26.300m² in VGP Park Erfurt. In Italië: 1 gebouw van 23.300 m² in VGP Park Calcio, 1 gebouw van 12.000 m² in VGP Park Sordio en 2 gebouwen in VGP Park Padova voor een totaal van 22.500 m². In Spanje: 1 gebouw van 25.400 m² in VGP Park Valencia Cheste en 1 gebouw van 22.500m² in VGP Park Zaragoza. In de Tsjechische Republiek: 2 gebouwen in VGP Park Prostějov voor een totaal van 40.200m² en 1 gebouw van 28.900m² in VGP park Vyskov. In Roemenië: 1 gebouw van 30.800 m² in VGP Park Timisoara 2 en 1 gebouw van 9.600m² in VGP Park Brasov. In andere landen: 1 gebouw van 57.300 m² in VGP Park Bratislava (Slowakije), 1 gebouw van 42.800 m² in VGP Park Nijmegen 2 (Nederland), en ten slotte 1 gebouw van 29.800 m² in VGP Park Santa Maria da Feira (Portugal).

De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bereikte eind 2021 99,3% (vergeleken met 100% eind 2020).

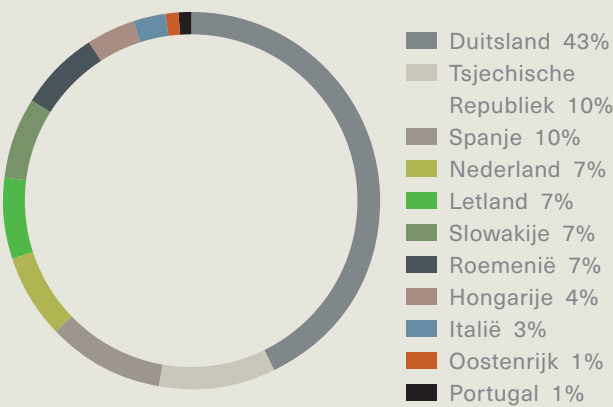
Eind december 2021 had VGP 50 gebouwen in aanbouw (waarvan 10 gebouwen namens de Joint Ventures). De nieuwe gebouwen in aanbouw, die reeds voor 83,8%¹ zijn voorverhuurd, vertegenwoordigen € 93,9 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis bij volledige afwerking en verhuring.

VGP had daarom voor eigen rekening 40 gebouwen in aanbouw voor een verhuurbare oppervlakte van in totaal 1.244.000 m², goed voor € 70,8 miljoen aan huurovereenkomsten op jaarbasis bij volledige afwerking en verhuring. Deze projecten in aanbouw zijn gelegen in de Tsjechische Republiek: 1 gebouw in VGP Park Olomouc, 1 gebouw in VGP Park Hradek en Nisou 2, 1 gebouw in VGP Park Ceske Budejovice en 2 gebouwen in VGP Park Kladno. In Letland: 1 gebouw in VGP Park Riga en 1 gebouw in VGP Park Tiraines. In Roemenië: 1 gebouw in VGP Park Sibiu, 1 gebouw in VGP Park Brasov, 1 gebouw in VGP Park Arad en 1 gebouw in VGP Park Boekarest. In Hongarije: 1 gebouw in VGP Park Kecskemet, 1 gebouw in VGP Park Gyor Beta en 1 gebouw in VGP Park Budapest Aerozone. In Slowakije: 3 gebouwen in VGP Park Bratislava. In Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Halle, 3 gebouwen in VGP Park Gießen Am Alten Flughafen, 2 gebouwen in VGP Park Magdeburg, 1 gebouw in VGP Park Laatzen, 3 gebouwen in VGP Park Oberkraemer, 1 gebouw in VGP Park Rostock, 1 gebouw in VGP Park Leipzig Flughafen en 1 gebouw in VGP Park Berlin. In Spanje: 1 gebouw in VGP Park Fuenlabrada, 1 gebouw in VGP Park Valencia Cheste, 2 gebouwen in VGP Park Zaragoza, 1 gebouw in VGP Park Dos Hermanas en 1 gebouw in VGP Park Granollers. In Nederland: 2 gebouwen in VGP Park Nijmegen en tenslotte in Oostenrijk: 2 gebouwen in VGP Park Graz.

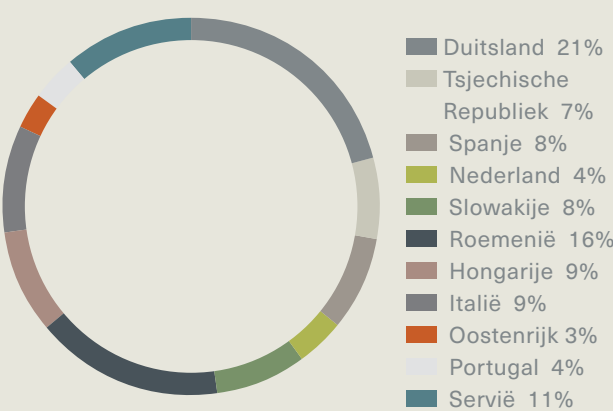
RESTERENDE ONTWIKKELINGSGRONDBANK
31 december 2021 (in m²)



TOTAAL OPGELEVERD EN/OF IN DE PIJPLIJN
31 december 2021 (in m²)



RESTEREND ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL
31 december 2021 (in m²)



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

Joint Ventures portefeuille

Op 31 december 2021 bestaat de portefeuille vastgoedbeleggingen uit 122 opgeleverde gebouwen, goed voor 2.326.000 m² verhuurbare oppervlakte, met nog eens 10 gebouwen in ontwikkeling door VGP, voor rekening van de Joint Ventures, goed voor 235.000 m² verhuurbare oppervlakte.

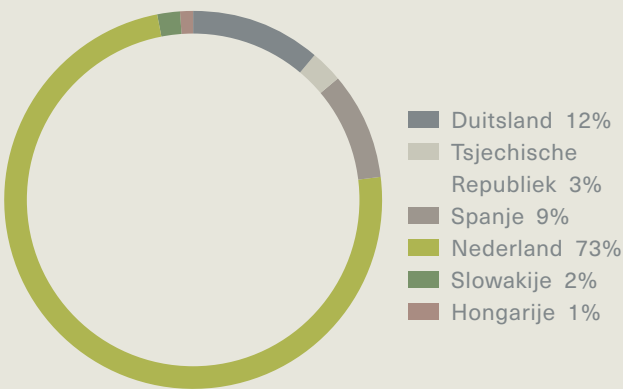
Voor de Joint Ventures heeft VGP 5 gebouwen opgeleverd (in totaal 59.500 m²), nl. in de Tsjechische Republiek: 1 gebouw van 23.300 m² in VGP Park Olomouc, 1 gebouw van 5.800 m² in VGP Park Plzen. In de andere landen: 1 gebouw van 11.000 m² in VGP Park Wustermark (Duitsland) en 2 gebouwen in VGP Park San Fernando de Henares (Spanje) voor een totaal van 19.400 m².

De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bereikte eind 2021 99,4% (vergeleken met 99,3% eind 2020).

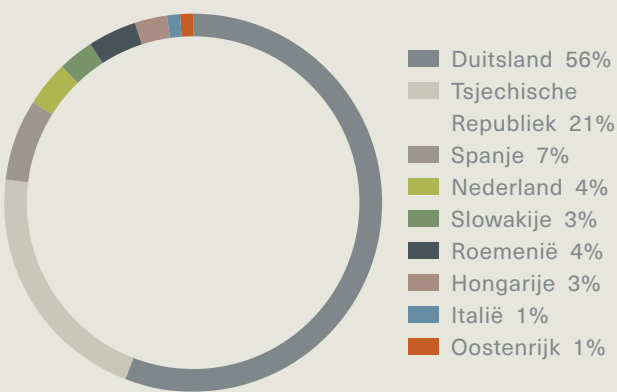
Eind december 2021 had VGP 10 nieuwe gebouwen in aanbouw voor rekening van de Joint Ventures, met een totale verhuurbare oppervlakte van 235.000 m². Deze gebouwen vertegenwoordigen € 23,1 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis bij volledige afwerking en verhuring.

De gebouwen in aanbouw zijn gelegen in Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Leipzig en 6 gebouwen in VGP Park München. In de andere landen: 1 gebouw in VGP Park Chomutov (Tsjechische Republiek) en 1 gebouw in VGP Park Alsonemedi (Hongarije).

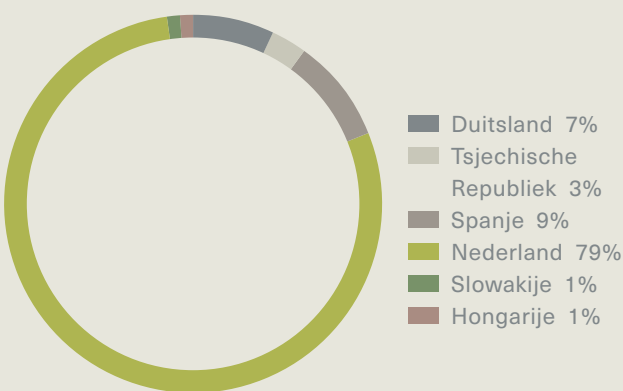
RESTERENDE ONTWIKKELINGSGRONDBANK 31 december 2021 (in m²)



TOTAAL OPGELEVERD EN/OF IN DE PIJPLIJN 31 december 2021 (in m²)



RESTEREND ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL 31 december 2021 (in m²)



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.

Evolutie van de grondbank

In 2021 heeft VGP 4.037.000 m² aan nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht. Van deze gronden bevinden zich 309.000 m² (8%) in Duitsland, 212.000 m² (5%) in de Tsjechische Republiek, 537.000 m² (13%) in Spanje, 220.000 m² (5%) in Nederland, 182.000 m² (5%) in Letland, 353.000 m² (9%) in Slowakije, 250.000 m² (6%) in Roemenië, 468.000 m² (12%) in Hongarije, 219.000 m² (5%) in Italië, 120.000 m² (3%) in Oostenrijk, 27.000 m² (1%) in Portugal en 1.140.000 m² (28%) in Servië. Deze nieuwe gronden hebben een ontwikkelingspotentieel van 1.776.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Daarnaast had VGP op 31 december 2021 nog eens 3.981.000 m² aan toegezegde percelen grond, die gelegen zijn in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Nederland, Spanje, Slowakije, Roemenië, Hongarije, Italië, Oostenrijk en Portugal. Deze gronden maken de ontwikkeling van ca. 1.685.000 m² aan nieuwe projecten mogelijk. Momenteel is de verwachting dat deze resterende gronden zullen worden aangekocht tijdens de volgende 12 tot 24 maanden, na het verkrijgen van de vergunningen.

Als gevolg daarvan heeft VGP (eigen en Joint Venture-portefeuille) op 31 december 2021 een resterende contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank van 10.938.000 m² (+43% op jaarbasis) waarvan 64% of 6.957.000 m² in volle eigendom.

De eigen portefeuille heeft op 31 december 2021 een resterende contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank van 9.833.000 m², waarvan 60% of 5.852.000 m²

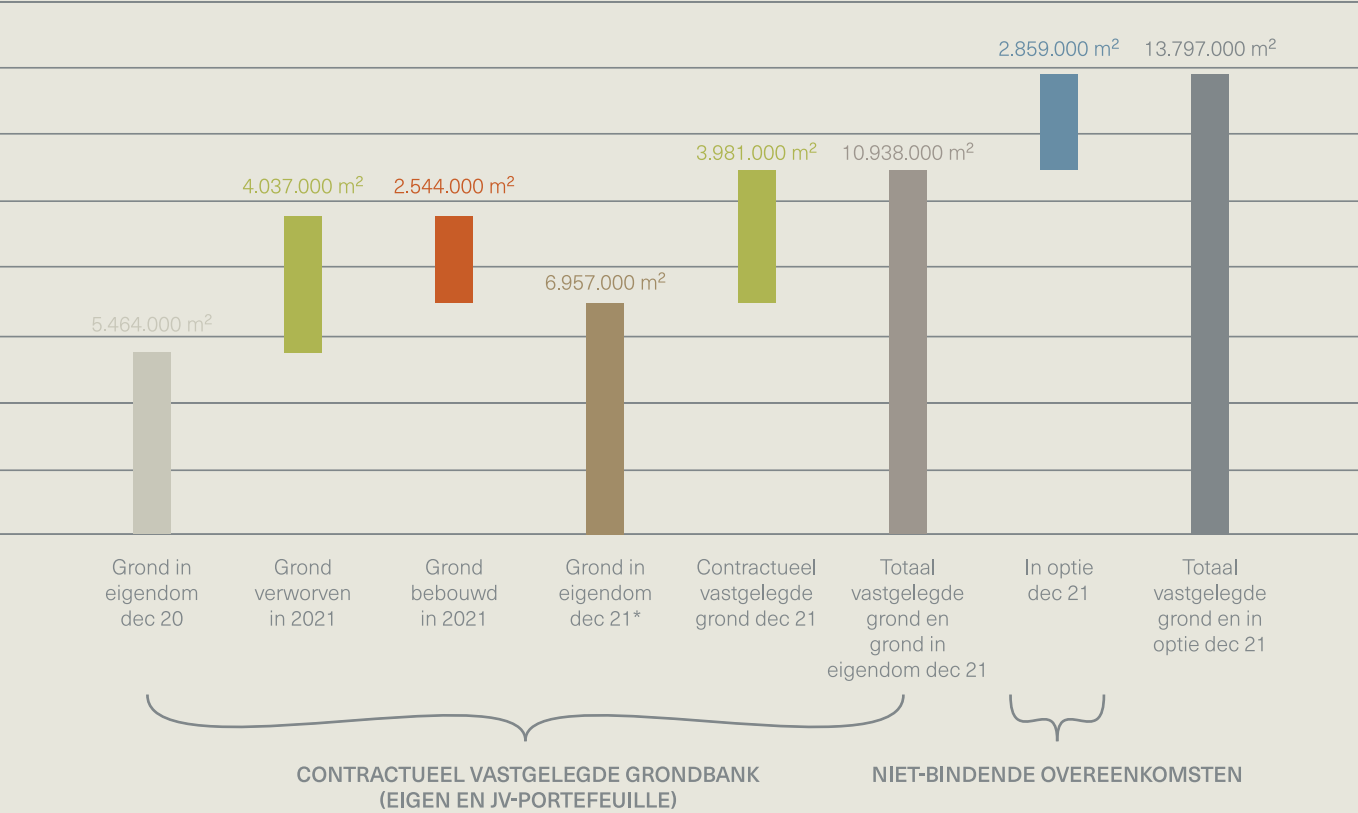
in volle eigendom. Dankzij deze contractueel vastgelegde grondbank kan VGP – naast de huidige opgeleverde projecten en projecten in aanbouw (in totaal 2.009.000 m²) – nog eens 4.329.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen, waarvan 894.000 m² (20,7%) in Duitsland, 303.000 m² (7,0%) in de Tsjechische Republiek, 337.000 m² (7,8%) in Spanje, 181.000 m² (4,2%) in Nederland, 14.000 m² (0,3%) in Letland, 367.000 m² (8,5%) in Slowakije, 697.000 m² (16,1%) in Roemenië, 373.000 m² (8,6%) in Hongarije, 371.000 m² (8,6%) in Italië, 136.000 m² (3,1%) in Oostenrijk, 169.000 m² (3,9%) in Portugal en 487.000 m² (11,2%) in Servië.

De Joint Ventures hebben op 31 december 2021 een resterende grondbank (alles in volle eigendom) van 1.105.000 m², waarvan 73% in Nederland is gelegen. Dankzij deze grondbank kunnen de Joint Ventures – bovenop de huidige reeds opgeleverde projecten en projecten in aanbouw (in totaal 2.561.000 m²) – nog eens 654.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen, waarvan 48.000 m² (7,3%) in Duitsland, 18.000 m² (2,8%) in de Tsjechische Republiek, 58.000 m² (8,9%) in Spanje, 515.000 m² (78,8%) in Nederland, 10.000 m² (1,5%) in Slowakije en 5.000 m² (0,8%) in Hongarije.

Naast de in eigendom zijnde en toegezegde grondbank heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ondertekend en voert momenteel due diligence onderzoeken uit, op exclusieve basis, naar de potentiële aankoop van in totaal circa 2.859.000 m² aan nieuwe percelen grond met een ontwikkelingspotentieel van 1.304.000 m².

EVOLUTIE VAN DE RESTERENDE GRONDBANK

31 december 2021 (in m²)



*Joint Ventures hebben 1.105.000 m² in volle eigendom op 31 dec 21 (73% gelegen in Nederland)]

Kapitaal- en financiële positie

In 2021 profiteerde VGP van de gunstige omstandigheden op de kapitaalmarkten en de financieringsvoorwaarden om de kapitaalstructuur van VGP te blijven verbeteren.

Verdere versterking van het kapitaal

In november 2021 verhoogde VGP zijn kapitaal door een aanbod van nieuwe aandelen met succes te voltooien voor een totale bruto-opbrengst van € 300 miljoen (netto-opbrengst: € 294,9 miljoen) door middel van een private plaatsing via een versnelde bookbuildprocedure aan internationale institutionele beleggers.

De kapitaalverhoging bestond uit 1.250.000 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van € 240 per aandeel. Na deze uitgifte heeft VGP nu in totaal 21.833.050 uitgegeven aandelen.

Financiering

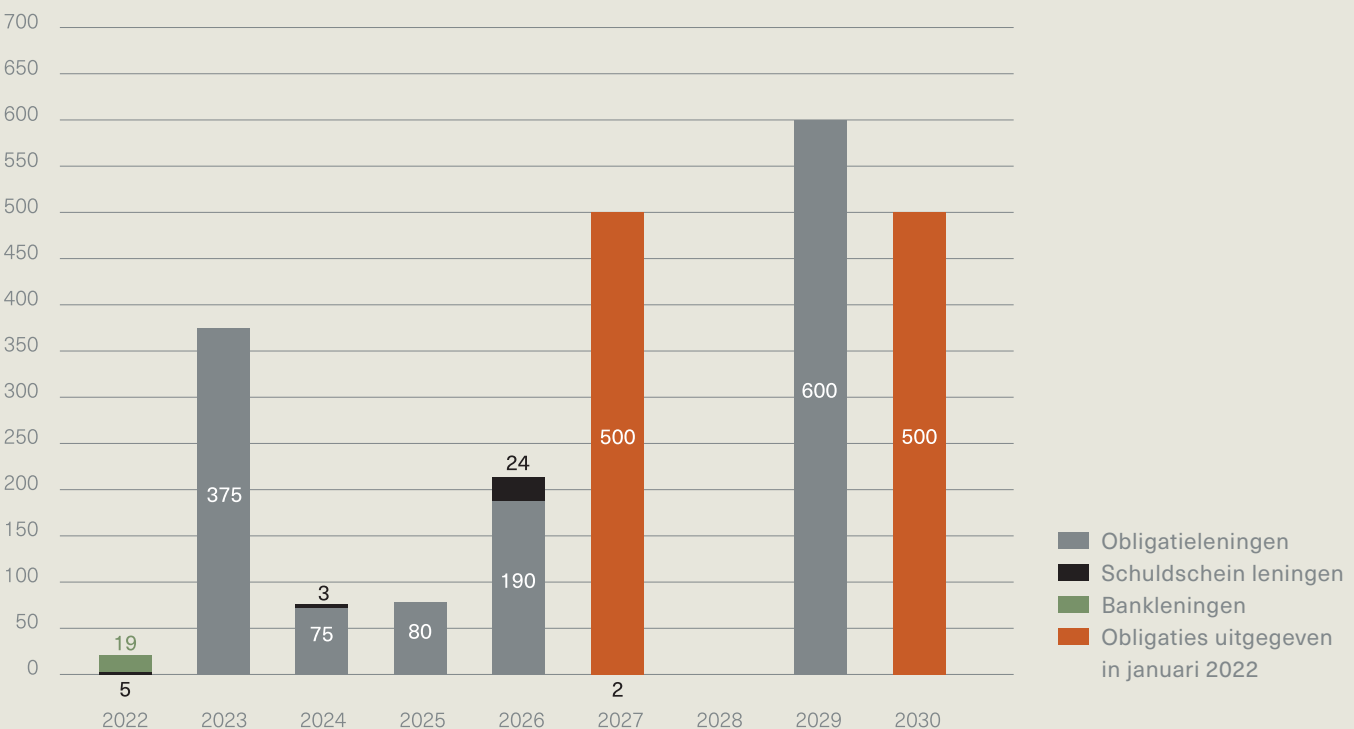
2021

In april 2021 heeft VGP met succes zijn eerste openbare groene benchmarkobligatie uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 600 miljoen, waarbij een coupon van 1,50% per jaar wordt betaald en wat op 8 april 2029 afloopt.

In het laatste kwartaal van het jaar heeft VGP zijn toegezegde kredietfaciliteiten verlengd en verhoogd. In november 2021 werd de bestaande doorlopende kredietfaciliteit van KBC van € 75 miljoen verlengd tot 31 december 2026 en werd de doorlopende kredietfaciliteit van Belfius verhoogd naar € 75 miljoen en verlengd tot 31 december 2026. Er werd een nieuwe 3-jarige doorlopende kredietfaciliteit met BNP Paribas Fortis aangegaan voor een bedrag van € 50 miljoen. Al deze eerder genoemde toegezegde kredietfaciliteiten zijn ongedekt en zijn aan het einde van het jaar niet opgenomen.

LOOPTIJDPROFIEL FINANCIËLE SCHULD – PRO FORMA

31 december 2021 (in € miljoen)



1 Exclusief geactiveerde financieringskosten.

Ten slotte werd de bestaande doorlopende kredietfaciliteit van € 25 miljoen van JP Morgan met aanvankelijke vervaldatum op 8 november 2022 op 31 december 2021 beëindigd.

Als gevolg hiervan bestaat de belangrijkste financieringsbron van de Groep op 31 december uit obligaties (€ 1.320,0 miljoen¹ op 31 december 2021). Naast obligaties wordt de Groep gefinancierd door de Schuldschein-leningen (€ 33,5 miljoen op 31 december 2021) en in mindere mate door de bankschuld verleend door Swedbank in Letland (€ 19,0 miljoen op 31 december 2021). Bovendien heeft VGP op 31 december 2021 voor een totaalbedrag van € 200 miljoen niet opgenomen toegezegde faciliteiten.

Op 31 december 2021 is de enige vervaldag binnen 12 maanden de door Swedbank vastgelegde banklening van € 19,0 miljoen die afloopt op 31 maart 2022 en € 4,5 miljoen aan Schuldschein-leningen die in oktober 2022 vervallen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schuld van de Groep bedroeg 4,6 jaar (31 december 2020: 3,7 jaar) en de gemiddelde kost van de schulden (exclusief reserveringsprovisies) was 2,55% (31 december 2020: 3,36%).

Financiering na het einde van het jaar

Na het einde van het jaar (januari 2022) heeft VGP succesvol zijn tweede openbare groene benchmarkobligaties uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een 5-jarige obligatie van € 500 miljoen waarbij een coupon van 1,625% per jaar wordt betaald en op 17 januari 2027 afloopt en een 8-jarige obligatie van € 500 miljoen waarbij een coupon van 2,250% per jaar wordt betaald en op 17 januari 2030 afloopt.

Looptijdprofiel op 31 december 2021 (pro forma)

Voor de brutokredietopnemingen op 31 december 2021, aangepast voor de obligaties uitgegeven in januari 2022, vinden we het volgende looptijdprofiel van de financiële schulden op pro forma basis.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden van de Groep bedraagt pro forma 5,4 jaar (31 december 2021: 4,6 jaar) en de gemiddelde kost van de schulden (exclusief reserveringsprovisies) is pro forma 2,29% (31 december 2021: 2,55%).

Algemeen marktoverzicht¹

COE + Frankrijk, Duitsland, Italië, Nederland, Portugal, Frankrijk en Spanje -Kernmarktindicatoren

		MAGAZIJNEN			
		TOPHUUR <i>m² per annum</i>	HUURWIJZIGING <i>y-o-y (%)</i>	TOPRENDE- MENT (%)	RENDEMENTS- WIJZIGING <i>y-o-y (bp)</i>
Amsterdam	€	87,5	2,9	3,1	– 50,0
Barcelona	€	84,0	2,9	3,8	– 70,0
Berlijn	€	66,0	0,0	3,0	– 32,0
Bratislava	€	72,0	22,0	5,3	– 75,0
Boedapest	€	57,0	0,0	5,8	– 115,0
Boekarest	€	48,0	– 2,4	7,8	– 25,0
Frankfurt/M	€	78,0	4,8	3,0	– 32,0
Lissabon	€	72,0	0,0	5,8	0,0
Madrid	€	71,0	7,6	3,8	– 70,0
Milaan	€	57,0	0,0	3,6	– 85,0
München	€	90,0	5,6	3,0	– 32,0
Parijs	€	61,0	10,9	3,3	– 50,0
Praag	€	69,0	21,1	4,3	– 100,0
Warschau	€	46,0	0,0	4,3	–125,0

Bron: JLL Research, januari 2022

1 Bron: Jones Lang LaSalle – Industrieel Investeringsrapport COE & West-Europa 2021 – februari 2022

De uitsplitsing van volumes voor 2021 is als volgt:

LAND	2021 VOLUME € miljoen	2020 VOLUME € miljoen	2019 VOLUME € miljoen	2018 VOLUME € miljoen
Polen	6.400	5.370	7.750	7.200
Tsjechische Republiek	1.640	1.500	3.100	2.510
Roemenië	900	900	680	950
Slowakije	760	520	720	820
Hongarije	1.300	1.240	1.740	1.840
Totaal COE- landen	11.000	9.530	13.990	13.320
Frankrijk	25.800	28.200	39.160	31.840
Duitsland	110.700	81.600	91.900	79.000
Spanje	12.100	9.110	15.360	12.080
Portugal	2.020	2.580	3.060	3.260
Nederland	18.400	15.900	16.360	18.690
Italië	9.670	8.340	11.380	8.710
Eindtotaal	178.690	145.730	177.220	153.580

Bron: JLL Research, januari 2022

West-Europa

Focus op Duitsland

Zoals verwacht sloot de Duitse investeringsmarkt 2021 af met een recordresultaat, met een totaal transactievolume (met inbegrip van het residentiële segment) van € 111 miljard, een stijging van 36% ten opzichte van het resultaat van 2020. Alleen al in de tweede helft van het jaar is voor € 77 miljard aan vastgoed van eigenaar veranderd. Hoewel het recordresultaat de aantrekkingskracht van de Duitse markt in alle segmenten laat zien, is het nog steeds bewijs van een gebrek aan alternatieven met een hoger rendement. Desalniettemin is één ding zeker: alle kwesties die in 2021 onzekerheid op de markt brachten, waaronder het Coronavirus, knelpunten in de bevoorrading, stijgende inflatie, duurzaamheid en de toekomst van (kantoor)werk, blijven in 2022 onopgelost.

Het grootste vraagteken op dit moment is nog steeds de inflatie, die volgens het Federaal Bureau voor de Statistiek in december 5,3% bedroeg. Dit was niet alleen een jaar-maximum, maar het was ook het hoogste niveau dat sinds juni 1992 werd waargenomen. Voor 2021 als geheel is de inflatie met 3,1% gestegen.

Er zal echter niet snel een terugkeer komen naar tijden met een inflatie van bijna nul. Hoewel de verliezen veroorzaakt door de pandemie voor veel vennootschappen te ernstig waren, zullen ze proberen de verloren omzet gedeeltelijk te compenseren door hogere prijzen. Volgens het IFO-instituut, zijn meer vennootschappen dan ooit in Duitsland van plan hun prijzen te verhogen. Omgekeerd blijft de economie op een groeipad dat ook de prijzen opdrijft. De Europese Centrale Bank (ECB) zal ook zijn expansieve monetaire en fiscale beleid voortzetten, zij het in een trager tempo, hoewel deze, gezien de huidige economische situatie en de nationale schuld, nog niet in staat is de intrestvoeten opnieuw te verhogen.

De kapitaaldruk van beleggers zal de komende jaren hoog blijven en verder toenemen. De komende vier jaar zullen Duitse staatsobligaties met een totaal volume van bijna € 1 biljoen euro vervallen. Zelfs als de intrestvoeten tegen die tijd stijgen, zal een deel van dit kapitaal worden herbelegd in vastgoed. Op dit moment verlopen de activiteiten voor het aantrekken van kapitaal zeer succesvol en naarmate de pandemie afneemt, zal er extra internationaal kapitaal naar de Duitse markt stromen. Op dit moment is er een inhaalpotentieel.

TRANSACTIE VOLUME IN DUITSLAND (€mn)	2018	2019	2020	2021	19-20 %	20-21 %
Afzonderlijke activa	50.700	56.800	44.000	52.600	-23%	20%
Portefeuilles	28.300	35.000	37.600	58.500	7%	55%
Totaal	79.000	91.800	81.600	111.100	-11%	36%

Bron: JLL, januari 2022

€ 52,2 miljard, ofwel ongeveer 47% van het totale transactievolume, werd geïnvesteerd in residentieel vastgoed, verpleeghuizen of studentenhuysvesting. Kantoorpanden volgen met een aandeel van bijna 25% (€ 27,5 miljard) en een stijging van maar liefst 12% ten opzichte van 2020.



Logistiek heeft nog steeds veel groeipotentieel in petto

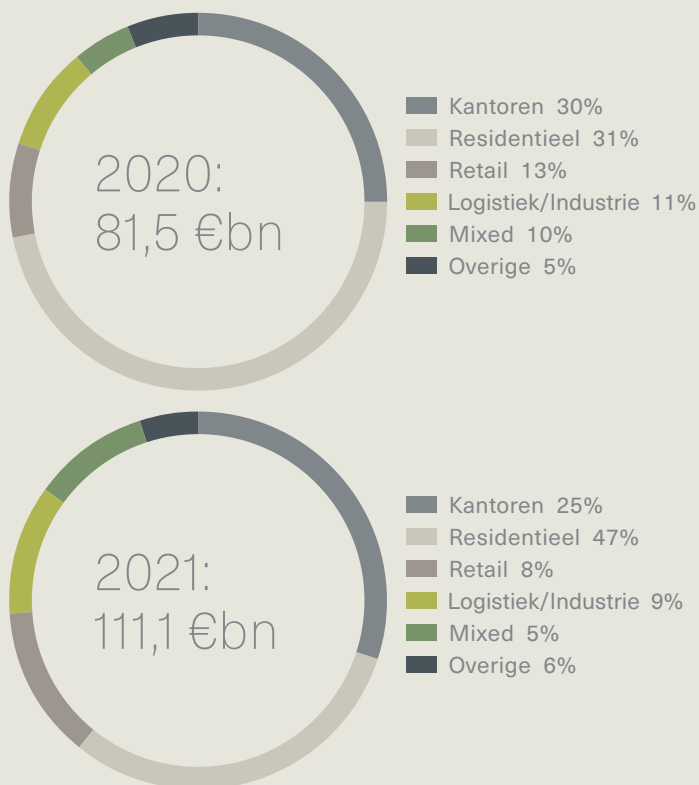
Logistiek vastgoed is zich dynamisch blijven ontwikkelen in de schaduw van de twee dominante vastgoedsegmenten. Met een totaal van € 10,2 miljard (aandeel van 9,3%) is er meer kapitaal dan ooit in distributie-, productie- en magazijnfaciliteiten terecht gekomen. Naast een verdere stijging van de vraag vanuit de segmenten e-commerce, gezondheidszorg en life science, verwacht JLL dat productiestellingen dicht bij Duitsland als marktplaats zullen komen te liggen, waardoor de over het algemeen wereldwijde toeleveringsketens zullen worden geoptimaliseerd. Of de productie naar Duitsland zelf zal worden verplaatst moet nog worden afgewacht, maar gezien de recente productieproblemen zullen vooral industriële bedrijven met een wereldwijd netwerk strategische buffers opbouwen om tijdelijke verstoringen van de toeleveringsketen beter te kunnen doorstaan. Er is hier nog steeds een aanzienlijk groeipotentieel.

Met een volume van € 70,7 miljard namen de Big 7-steden 64% van het totale transactievolume voor hun rekening, wat overeenkomt met een groei van 75% in vergelijking met 2020. Berlijn heeft zijn dominantie als nationale en internationale investeringsbestemming aanzienlijk uitgebreid. Meer dan € 37 miljard vloeide naar vastgoed in de Duitse hoofdstad, een drievoudige stijging ten opzichte van 2020. Hoewel in het bijzonder residentiële beleggers zich op Berlijn richtten, waren er ook een aantal grote transacties in andere vastgoedsegmenten. De andere zes bolwerken verbleken in de statistieken in vergelijking met Berlijn, maar toch moet worden opgemerkt dat het transactievolume in Keulen met 160% is gestegen tot € 4,5 miljard en dat Stuttgart, München en Frankfurt ook een stijging van hun jaarresultaten hebben bereikt. Alleen Hamburg en Düsseldorf konden hun prestaties van 2020 niet evenaren. Terwijl het transactievolume in de Hanzestad slechts matig daalde met 9% tot € 6,2 miljard, bedroeg het resultaat in Düsseldorf slechts € 2,9 miljard, een daling van 23% ten opzichte van het voorgaande jaar.

De toprendementen blijven matig dalen

Ondanks de aanhoudende risico's die verband houden met wereldwijde politieke en economische ontwikkelingen, bleven de rendementen voor de meeste vastgoedsegmenten eind 2021 dalen. De grootste daling werd waargenomen in voedselgerichte retailparken, waar de rendementen in het laatste kwartaal van 2021 met nog eens 25 bps daalden, tot 3,50%. Ondanks moeilijke omstandigheden zijn de toprendementen voor luxewinkelpanden het hele jaar stabiel gebleven op gemiddeld 2,91% in de Big 7. Naast voedselspecifiek vastgoed, behoorde logistiek vastgoed vorig jaar tot de winnaars in termen van waarde. Over het geheel genomen zijn de rendementen sinds eind 2020 met 35 bps gedaald tot hun huidige niveau van 3,03%. Gezien het volume aan kapitaal dat naar dit vastgoedsegment is gevloeid, zou een prijsstijging niet verrassend zijn. We verwachten dat deze dynamische trend zich zal voortzetten en voorspellen rendementen voor 2022 onder de 3,00%. Het duurste investeringsproduct in de markt blijft het premium kantoorvastgoed. Het gemiddelde rendement voor dergelijk vastgoed daalde met 17 bps over het jaar en bevindt zich nu op 2,64% in de Big 7. Gezien de discussies over de toekomst van werk en dus over de toekomst van kantoren, kan deze ontwikkeling als een verrassing komen; na een eerste consolidatieperiode is de brede opvatting echter dat het kantoor zijn rol als centrale werkplek zal behouden, en de stijgende nieuwe opnamecijfers bevestigen dit.

TRANSACTIEVOLUME IN DUITSLAND NAARGELANG HET SOORT GEBRUIK



*Overige: Hotels, Sites, Bijzondere Eigendommen

Bron: JLL, januari 2022

Huurvooruitzichten rechtvaardigen een verdere daling van de rendementen

Hoewel de kapitaaldruk, de concurrentie en dus de prijzen voor topproducten zullen blijven stijgen, vormt zich geen bubbel. Simpel gezegd is er een gebrek aan product, vooral in de kantoor- en logistieke segmenten, waardoor de druk op de huur hoog blijft. Aangezien stijgende huren realistisch zijn, zijn lagere rendementen daarom ook gerechtvaardigd en zal deze situatie pas weer veranderen als de productpijplijn is ingehaald.





Focus op Spanje

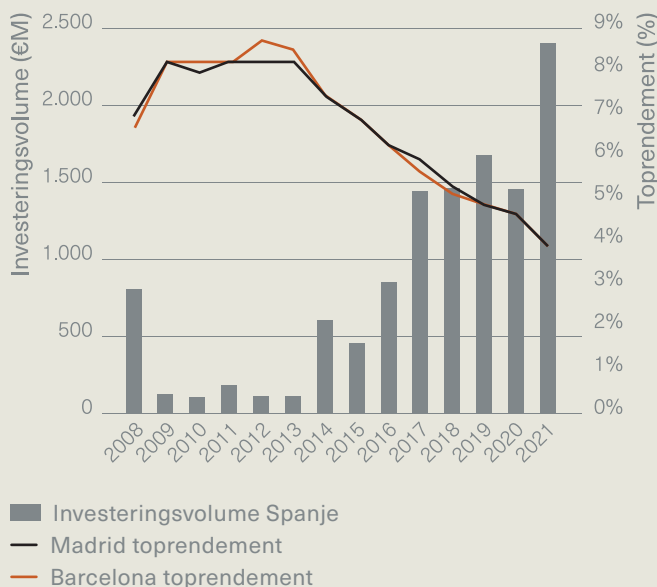
De economische activiteit in Spanje heeft zich in 2021 hersteld. In het vierde kwartaal groeide de Spaanse economie met 1,7%, volgens gegevens van Oxford Economics, gestimuleerd door de particuliere consumptie, waardoor het BBP op jaarbasis is gegroeid tot 4,9%. De beperkingen als gevolg van de zesde golf van het coronavirus hebben de groeiverwachtingen die een paar maanden geleden werden voorspeld enigszins verlaagd. Tegen 2022 zal het BBP met 5,5% groeien en naar verwachting zal het begin 2023 weer op het niveau van vóór de pandemie uitkomen.

In de maand december steeg de inflatie tot 6,7% op jaarbasis, vooral als gevolg van de stijging van de energieprijzen, die ook in het boodschappenmandje voelbaar was. Dit is het hoogste cijfer in drie decennia en zou de particuliere consumptie kunnen beïnvloeden. Verwacht wordt dat de inflatie in de tweede helft van het jaar zal beginnen te matigen.

Het volume van de logistieke investeringen in 2021 bereikte ongeveer € 2,35 miljard, een stijging van 65% ten opzichte van 2020. Dit is het beste investeringsvolume sinds 2017 (net als in voorgaande jaren was het cumulatieve volume ongeveer € 1,4–1,6 miljard) en ook de hoogste jaarlijkse groei van de afgelopen vijf jaar.

In 2021 is de belangstelling van investeerders voor de logistieke sector blijven groeien, wat heeft geleid tot een voortdurende krimp van toprendementen gedurende het jaar, die 3,8% bereikte in zowel Madrid als Barcelona, wat een daling van 70 basispunten ten opzichte van eind 2020 op beide markten weerspiegelt en een daling van 25 basispunten in de kwartaalvergelijking. Als gevolg daarvan zijn de toprendementen in de logistiek op het laagste niveau dat ooit door de sector is waargenomen en voor het eerst onder de 4%. De rendementskrimp en de veerkracht van de tophuurprijzen hebben de kapitaalwaarden het afgelopen jaar opgedreven, met een stijging van ongeveer 28% in Madrid en 22% in Barcelona tegen eind 2021. Tegen 2022 zullen de rendementen naar verwachting blijven krimpen als gevolg van het gewicht van de vraag van investeerders en de verwachtingen ten aanzien van de huurgroei, zij het gematigder dan in 2021. De kapitaalwaarden zullen hun opwaartse trend voortzetten, maar ook hun groei matigen.

INVESTERINGSVOLUME EN TOPRENDEMENTEN IN SPANJE



Bron: JLL EMEA, januari 2022

De resultaten van JLL's recente studie over de Toekomst van Wereldwijd Logistiek Vastgoed suggereren dat de huidige groei van de logistieke sector de komende jaren waarschijnlijk zal doorgaan, met een positief vooruitzicht op de fundamentele vraag van gebruikers en investeerders zullen stimuleren. E-commerce zal een belangrijke drijvende kracht blijven achter de logistieke vraag, hoewel de groei naar verwachting ook sterk zal zijn in andere sectoren zoals de expresse pakketlevering, Third Party Logistics (3PL), Gezondheidszorg & Life Sciences en Bouw & Materialen. De markt zal steeds veeleisender worden in termen van kwaliteits-, efficiëntie- en duurzaamheidscriteria voor logistieke activa. Op hun beurt wordt verwacht dat slimme technologieën en automatisering en robotica de komende vijf jaar de grootste impact zullen hebben op het ontwerp en de activiteiten van magazijnen.

Focus op Nederland

In plaats van de anti-pandemische maatregelen te versoepelen, ging Nederland in november 2021 opnieuw in een harde lockdown, die tot bijna eind januari 2022 duurde. De onlangs vrijgegeven economische groeiresultaten van het vierde kwartaal hebben echter een verrassende groei van 0,9% per kwartaal laten zien. Dit was beter dan verwacht, omdat de investeringen aanzienlijk zijn toegenomen, de huishoudelijke consumptie nauwelijks daalde en de import daalde. Gespecialiseerde zakelijke diensten en productie zorgden voor het grootste deel van de uitbreiding. Het is duidelijk dat er nog steeds risico's bestaan met betrekking tot mogelijke nieuwe COVID-varianten, maar er zijn momenteel genoeg redenen om optimistisch te blijven. Hoewel Nederland op 26 januari zijn lockdown heeft beëindigd, wordt verwacht dat de Nederlandse regering de inperkingsmaatregelen voor COVID op 28 februari nog verder zal verminderen. Dit kan de huishoudelijke consumptie nog verder doen toenemen, tot het punt dat de piek van vóór de pandemie spoedig kan worden overtroffen. Het BBP zal naar verwachting met 3,3% groeien in 2022 en met 2,6% in 2023, wat wordt ondersteund door het begrotingsbeleid van de nieuwe regering dat ervoor zal zorgen dat de verhoogde inflatie niet terugloopt naar het niveau van vóór de pandemie. De inflatie steeg verder naar 6,4% op jaarbasis in januari 2022, wat het hoogste was in 40 jaar, voornamelijk als gevolg van de gasprijzen die de inflatie van de energieprijzen naar meer dan 58% hebben geduwd. De reden hiervoor is dat de Nederlandse economie sterk afhankelijk is van aardgas en de prijzen in hoge mate doorrekent naar de consument. De aanhoudende pandemie en de geopolitieke crisis in Oekraïne betekenen dat de inflatie van de energieprijzen nog enige tijd op een hoog niveau zal blijven. Om de impact op de reële beschikbare inkomens te compenseren, heeft de overheid op 1 januari 2022 de energiebelasting voor huishoudens verlaagd.

De beleggingsmarkt bleef veerkrachtig in het laatste kwartaal van het jaar, hoewel het totale volume in het vierde kwartaal van 2021 met 20% daalde in vergelijking met het opmerkelijke laatste kwartaal van 2020, vlak voordat de belasting op de overdracht van onroerend goed veranderde. Deze belasting heeft het te betalen belastingpercentage verhoogd van 6% naar 8% voor alle sectoren behalve de



residentiële sector, waar het is gestegen van 2% naar 8%. De sterkte van het derde kwartaal in combinatie met meerdere grote kantoortransacties in het vierde kwartaal van 2021 leidde echter tot de daling op jaarbasis met minder dan 1%. Zoals verwacht was het vierde kwartaal van het jaar het sterkste, met een investeringsvolume van € 6,5 miljard.

In tegenstelling tot de voorgaande vier kwartalen was de kantoorsector in het vierde kwartaal van 2021 de meest dominante sector, met een omvang van bijna € 2,5 miljard, het dubbele van het volume ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020. Als we het hele jaar in aanmerking nemen, bleef de industriële sector aan de top staan, in totaal voor € 5,7 miljard. De kantoor- en industriële sector bedroegen in totaal 57% van het transactievolume.

De terugslag voor de kantoormarkt vond vooral plaats binnen de big 5-steden, en grote volumes werden ook waargenomen binnen wetenschapsparken, hetgeen een groeiende interesse in deze sector verder aantoont. Er vonden aanzienlijke industriële investeringen plaats in de regio's Amsterdam en Rotterdam, en met name in Noord-Limburg.

Gezien de hogere huurniveaus in eersteklas CBD-kantoren in de G5-steden verwachten we dat beleggers zullen blijven geïnteresseerd zijn in deze sector. De belangstelling voor de gezondheidszorg zal ook blijven bestaan, en gezien de groei van de huurprijs in de last mile en logistieke markten zal de vraag van beleggers naar verwachting blijven groeien.



Gezien de onvoorziene uitdagingen in 2021 bleef de Nederlandse beleggingsmarkt veerkrachtig en aantrekkelijk voor investeerders. Een licht getemperd eerste kwartaal kan worden waargenomen, maar wanneer de beperkingen versoepelen verwachten we dat de interesse van binnenlandse en internationale investeerders zal blijven aanhouden.

Alleen al in het vierde kwartaal van 2021 bereikte de logistieke investering € 1,3 miljard, waardoor het totale volume in 2021 bijna € 4 miljard bedroeg. Dit is het hoogste investeringsvolume in logistiek vastgoed ooit. De grootste transactie in het laatste kwartaal van 2021 is de verkoop van Smartlog-Maasvlakte van DHG aan Patrizia voor € 230 miljoen.

Top nettoaanvangrendementen blijven in Nederland dalen en bedragen momenteel 3,1%. Er wordt een kleine rendementskrimp verwacht; maar de stabilisatie van het toprendement is dichtbij.

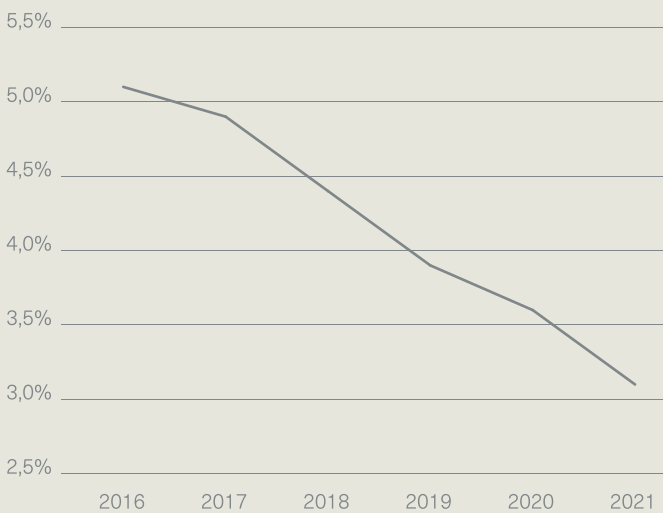
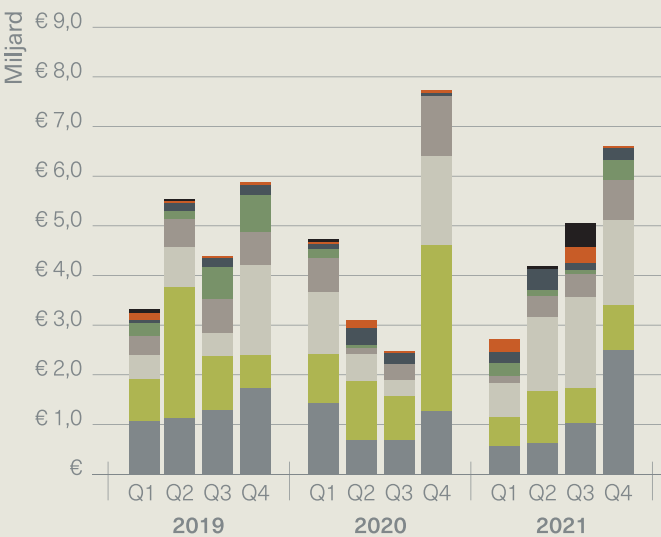
Het laatste kwartaal van 2021 heeft opnieuw laten zien hoe sterk de logistieke markt is. Verwacht wordt dat het aanbod verder zal afnemen en dat er meer creatieve oplossingen nodig zullen zijn.

Een van de problemen waar de huurders van distributiemagazijnen mee te maken hebben is het vinden van het juiste personeel. Dit is steeds moeilijker geworden. Aanhoudende arbeidstekorten hebben geleid tot versnelling in de richting van automatisering en robots in magazijnen en vervoer om de afhankelijkheid van mensen te verminderen. De implementatie van robotica en automatisering in logistieke gebouwen heeft invloed op de specificatie van gebouwen en hun ligging.

Dit zou ook betekenen dat hier een groeiende behoefte aan adequate stroomvoorziening is, wat nu al een uitdaging is. Automatisering kan bijvoorbeeld leiden tot een hogere productiviteit per m² en kan daarom leiden tot een lagere vraag naar m². Bovendien is de keuze van de locatie tegenwoordig in veel gevallen een compromis tussen de beschikbaarheid van arbeid en de nabijheid van de eindgebruiker. In een wereld van automatisering zal de nabijheid van de eindgebruiker toonaangevend worden, waardoor klanten snellere levertijden kunnen bieden en transportkosten kunnen optimaliseren.



INVESTERINGSVOLUME EN TOPRENDEMENTEN



Bron: JLL EMEA, januari 2022

- Kantoren

Residentieel

Industrie

Retail
- Hotel

Gezondheidszorg

Overige

Gemengd gebruik

Source: JLL EMEA, January 2022



In Italië werden in 2021 214 investeringstransacties gesloten voor een totaalbedrag van ongeveer € 9,8 miljard, een stijging met 18% ten opzichte van 2020. De logistieke sector bevestigde als de meest dynamische investeringscategorie in termen van volumes, voor een bedrag van € 2,9 miljard (+81% op jaarbasis). Het is het beste resultaat in de afgelopen tien jaar voor investeringen in de logistieke sector. Zowel investeerders met een langdurige aanwezigheid op de markt als grote Europese en wereldwijde vastgoedbedrijven zien Italië als een nieuwe Europese logistieke bestemming met hoog potentieel. Investeerders toonden ook vertrouwen in de kantoorsector, die in totaal € 2,7 miljard bedroeg, ondersteund door een sterke professionele markt met een groei van de opname van kantoorruimte met 28% op jaarbasis in Milaan en 13% op jaarbasis in Rome.

In termen van transacties werden in totaal 62 transacties geregistreerd, waarvan 22 portefeuillete transacties. In 2021 bleven de huurniveaus voor de industrie grotendeels stabiel, terwijl het toprendement een scherpe krimp optekende, die werd veroorzaakt door de overvloed aan liquiditeit op de meeste locaties.

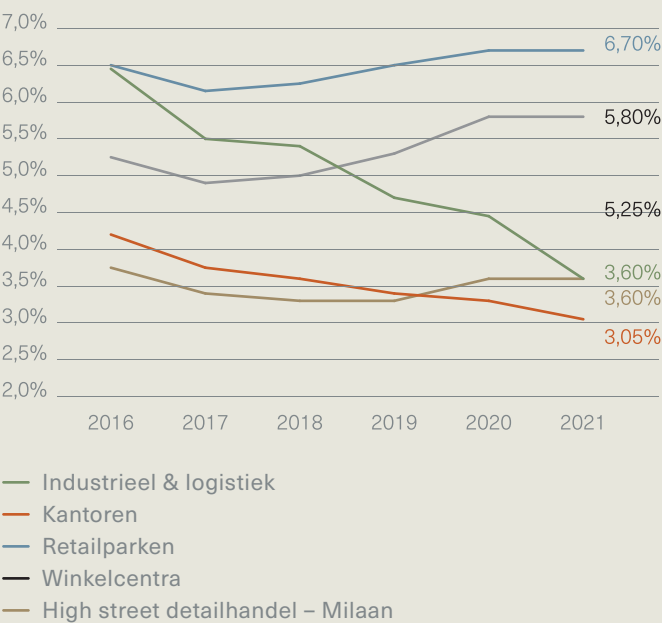
De overvloed aan liquiditeiten van Europese en Wereldwijde beleggers, die zich richten op producten over de hele risicoprofielcurve, heeft de rendementen naar beneden gedrukt met een sterke premie voor een combinatie van kwaliteit van activa, locatie, convenant en zekerheid van inkomsten. In het vierde kwartaal van 2021 kenden de logistieke toprendementen een sterke krimp met 85 bps op jaarbasis tot 3,60%; de tophuurprijzen bedroegen € 4,75/m²/maand als gevolg van de discrepantie in aanbod-vraag.

Focus op Italië

De Italiaanse economie versnelde in het tweede deel van 2021 en steeg in 2021 met 6,5%, aanzienlijk hoger dan eerder voorspeld. Het BBP van Italië zal naar verwachting medio 2022 zijn niveau bereiken van vóór de pandemie, iets later dan zijn Europese gelijken. Hoewel het aantal COVID-infecties in de eerste weken van 2022 sterk is gestegen, zal de hoge vaccinatiegraad waarschijnlijk een aanzienlijke verscherping van de inperkingsmaatregelen en een reële inkrimping van de productie in de eerste maanden van dit jaar voorkomen.

Onder invloed van de energieprijzen steeg de HICP-inflatie aanzienlijk in de tweede helft van 2021 en bedroeg deze gemiddeld 1,9% over het hele jaar. De energieprijzen zullen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 een piek bereiken en zullen het hele jaar door op een hoger niveau blijven, met hogere energiekosten die waarschijnlijk de voedselprijzen nog verder zullen doen stijgen. De inflatie zal dit jaar naar 3,8% stijgen, voordat ze in 2023 terugloopt naar 1,6%

TOPRENDEMENTEN (in %)



Bron: JLL EMEA, januari 2022

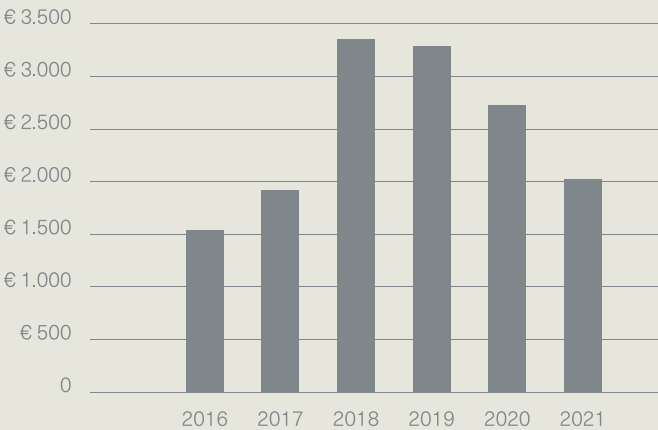
Focus op Portugal

Hoewel de Portugese economie de afgelopen twee jaar negatief werd beïnvloed door de pandemie, veroorzaken de beleidsreactie en de vooruitgang met de vaccinaties een snel en duurzaam herstel, voornamelijk gedreven door de binnenlandse vraag en versterkt door EU-fondsen. Ondanks het feit dat het BBP in 2020 met 8,4% is gedaald, is het in de laatste twee kwartalen van het jaar sterker teruggekomen dan verwacht als gevolg van de particuliere consumptie. Daarom wijzen de voorspellingen op een BBP-groei van 4,8% in 2021 en 5,8% in 2022, die rond medio 2022 het niveau van vóór de crisis overtreft, terwijl de toeristische industrie zich herstelt en het consumentenvertrouwen verbetert.

Een van de belangrijkste factoren om de Portugese economie te stimuleren zijn de subsidies uit het EU-plan voor Herstel en Veerkracht, de zogenaamde RRF, die naar verwachting 1,3% van het BBP in 2022 en 1,5% van het BBP in 2023 zal bedragen.

Hoewel de golf van beperkingen en lockdowns als gevolg van de COVID-19-uitbraak de investeringsmarkt heeft gehinderd, heeft het omzetvolume van 2021 € 2,02 miljard bereikt, met een zeer positief resultaat. De investeringsomzet heeft de drempel van € 3 miljard in 2018 en 2019, die recordjaren zijn geweest, overschreden. 2020 heeft een tegenvaller gehad die te verklaren is door het pandemie-effect, hoewel het de grens van € 2,7 miljard heeft overschreden als gevolg van een eerste kwartaal dat meer dan €1,4 miljard overtrof. Ondanks de tegenwind in 2021 hebben de volatiliteit in de aandelenmarkt en de lage rendementen op vaste inkomens de waarde van vastgoed benadrukt, omdat de liquiditeit hoog is en de totale omzet € 2,02 miljard bedroeg (28% afname op jaarbasis).

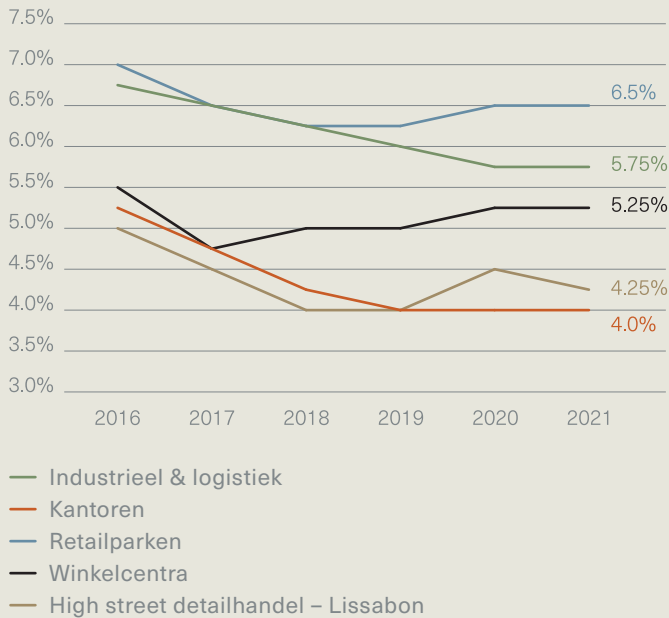
EVOLUTIE INVESTERINGSVOLUME (in miljoen €)



Bron: JLL EMEA, januari 2022

Retail en Kantoor waren de traditionele focus van investeringen met gemiddeld ca. 60% van de totale omzet over de afgelopen 6 jaar. In 2021 zijn de Kantoren nog steeds de belangrijkste sector, dat 40% van het totale investeringsvolume vertegenwoordigt. De retail heeft een gewicht van slechts 10%, met een totaalbedrag van € 212 miljoen, waarvan ruim de helft geconcentreerd was in de levensmiddelenretail, gevolgd door transacties in de luxeretail en 3 winkelcentra, met inbegrip van de Saldanha Residence. Hotels vertegenwoordigen 15% van de omzet als gevolg van enkele belangrijke transacties in de Algarve, zoals de Tivoli Marina Vilamoura & Tivoli Carvoeiro en Vilalara Thalassa Resort Algarve, het Porto Palacio Hotel en het Intercontinental Estoril.

TOPRENDEMENTEN (in %)



Bron: JLL EMEA, januari 2022

Ondanks de tegenwind en de verschillende prestaties van de sectoren zijn de toprendementen in alle sectoren stabiel gebleven met aanpassingen in de Industriële & Logistieke markt en ook Voedingsmiddelenretail, als gevolg van de schaarste aan gekwalificeerde investeerbare voorraad in de eerste categorie en de grote vraag naar de tweede. Met uitsluiting van retailactiva (behalve voor de voedingsmiddelenretail) bevinden alle sectoren zich op een minimumdieptepunt. Wat de Alternatieve Huisvesting betreft, staan de toprendementen eind 2021 op 4,5% voor Meergezinswoningen, 5,0% voor Studentenhuysvesting en 5,5% voor Ouderenvoorzieningen.

De vooruitzichten voor 2022 vanuit een investeringsperspectief zijn positief: er is een aanzienlijke stijging van droog kruis (kapitaal dat is aangetrokken maar nog niet is ingezet), de kloof tussen obligaties en vastgoedrendementen blijft bestaan en de intrestvoeten blijven laag. Tegen deze achtergrond wordt vastgoed gezien als zijnde in staat om aanvaardbare rendementen te genereren die de interesse van investeerders aanwakkeren. De vooruitzichten voor de investeringsomzet voor 2022 overtreffen die van 2021, omdat er aan het begin van het jaar een aantal grote transacties en portefeuilles op de markt zijn en de pijplijn solide is. Logistiek en bedrijfsactiva zijn dit jaar de kern, maar JLL denkt dat de Horeca opnieuw zal opduiken als een van de sterkste activaklassen als gevolg van belangrijke fundamentals en marktkansen, terwijl er wordt vanuit gegaan dat winkelcentra zich herstellen doorheen het jaar naarmate de verkoopvolumes naar verwachting zullen groeien. Op het kantoorsegment kan een gebrek aan geschikt product de kapitaaltoewijzing in 2022 beïnvloeden. Maar de vooruitzichten zijn vrij positief zodra de gebouwen in de pijplijn de markt binnenkomen omdat kapitaaljacht op de kantoorsector solide is.

Focus op Frankrijk

Veel economieën in de Europese Unie, maar ook in de hele wereld, groeien opnieuw na enkele maanden van problemen. De Franse economie groeide in 2021 met 7%, het meest in 52 jaar, tegenover een gemiddelde van 5,0% voor de Eurozone. Ondanks een scherpe vertraging ten opzichte van het derde kwartaal van 2021 heeft het BBP in het vierde kwartaal van 2021 voor een opwaartse verrassing gezorgd door een groei van 0,7% op kwartaalbasis en door de activiteit iets boven het niveau van vóór de crisis te tillen, een van de beste prestaties in de eurozone. Het Franse BBP steeg met +3,0% in het derde kwartaal van 2021; dit was grotendeels te wijten aan de huishoudelijke consumptie (+5% na +1,3%) die in september terugkeerde naar het niveau van vóór de crisis.

De investeringen in commercieel vastgoed in Frankrijk kwamen in 2021 uit op € 25,8 miljard, een daling van 8,5% op jaarbasis. Na de gezondheidscrisis en de daling van de opname van kantoorruimte vorig jaar zijn investeerders voorzichtig geweest, en hebben ze er de voorkeur aan gegeven af te wachten, vooral met de kantoormarkt van Ile-de-Frankrijk. De investeringen in commercieel vastgoed in Frankrijk liepen het hele jaar door met twee verschillende snelheden: enerzijds werden de toewijzingen aan kantoor- en retailpanden drastisch vertraagd; anderzijds bleef de groei van industriële activa voortduren.

De kantoormarkt was in 2021 goed voor iets minder dan 60% van de investeringen in Frankrijk, en de investeringen in kantoren daalden met 17% naar € 14,7 miljard, vergeleken met 2020.

Na bijna tot stilstand te zijn gekomen in de eerste jaarhelft van 2021, herstelde investering in de retail zich in de tweede jaarhelft, hoewel het niet genoeg was om het tekort goed te maken. In 2021 werd in totaal € 3,1 miljard geïnvesteerd in Retail, meer dan de helft van het kapitaal werd geïnvesteerd in retailmagazijnen en retailparken voor meer dan € 1,5 miljard.

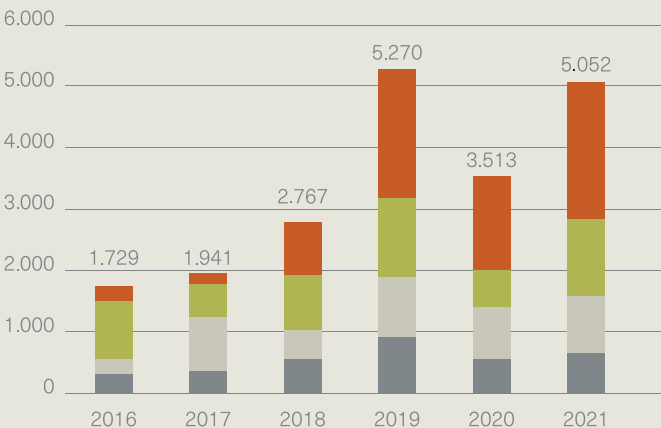
In het vierde kwartaal van 2021 werd bijna € 2,2 miljard geïnvesteerd in de Franse markt voor logistiek vastgoed, waardoor het totale bedrag dat het hele jaar door werd geïnvesteerd bijna € 5,1 miljard bedraagt over 86 transacties. Het volume van de logistieke investeringen steeg op jaarbasis met 44% en is 66% hoger dan het



vijfjarengemiddelde, dat het beste resultaat in de geschiedenis na 2019 was. Ongeveer 60% van het bedrag werd verhandeld in portefeuilleoverdrachten.

Er zijn twee belangrijke trends naar voren gekomen op het gebied van de toprendementen, die stabiel zijn gebleven voor kantoren en retail. Bij het ontbreken van een grote transactie in het segment van de winkelstraten, is het toprendement voor retail weinig veranderd en wordt het nu geschat op ongeveer 3,0%. Omgekeerd blijft het toprendement voor Logistiek krimpen, en eindigt het in 2021 op 3,25%. De solide trend in deze activacategorie laat verdere krimp vermoeden in 2022.

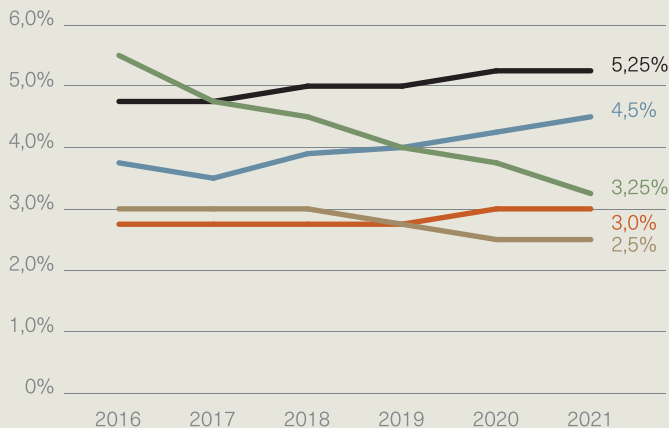
LOGISTIEK INVESTERINGSVOLUME (in miljoen €)



■ < € 30 mil.
■ € 30-70 mil.
■ € 70-150 mil.
■ > = € 150 mil.

Bron: JLL EMEA, januari 2022

TOPRENDEMENTEN (in %)



— Industrieel & logistiek
— Kantoren
— Retailparken
— Winkelcentra
— High street detailhandel – Parijs

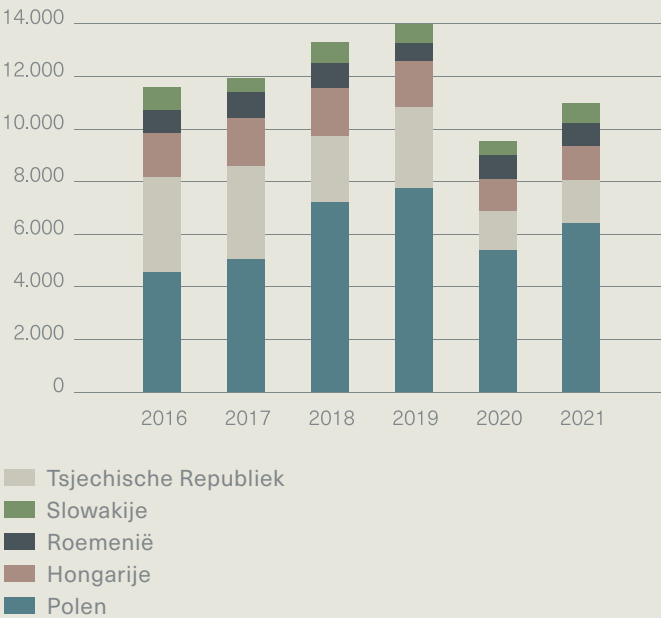
Bron: JLL EMEA, januari 2022

Vastgoedbelegging in de COE-landen – Marktoverzicht 2021

In 2021 bedroeg de investeringsmarkt in de COE-landen in totaal € 11,0 miljard. Polen heeft zijn positie onder de COE-landen zeker gesteld, met een dekking van 58% van de totale investeringstransacties, gevolgd door de Tsjechische Republiek (15%) en Hongarije (12%). De Industriële en Logistieke sector heeft 41% van het totale transactievolume verzekerd, gevolgd door kantoren (34%) en Retail (14%).

De COE-markten blijven 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 in vergelijking met 2019.

COE-MARKT: INVESTERINGSVOLUME PER LAND
(in miljoen €)

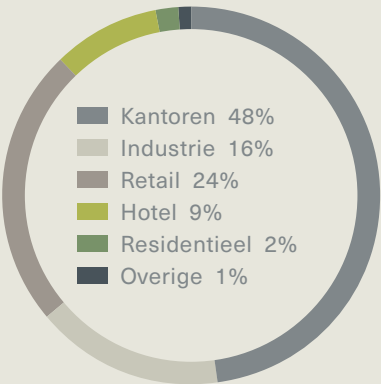


Bron: JLL EMEA, januari 2022

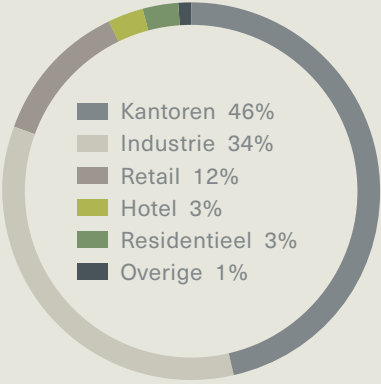
De resultaten die in 2021 werden waargenomen bewijzen dat de markt lijkt te herstellen nadat deze in 2020 werd blootgesteld aan de onzekerheid van de pandemie. De industriële sector is de toonaangevende sector in de meeste COE-markten met volumes die alle records braken in Polen. Hoewel de vooruitzichten voor 2022 veelbelovend zijn, is de markt nog steeds afhankelijk van de veranderende economische omstandigheden.

COE-MARKT: INVESTERINGSVOLUMES PER SECTOR

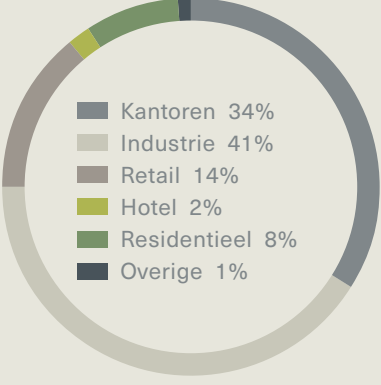
COE SECTORALE UITSPLOTSING 2019



COE SECTORALE UITSPLOTSING 2020



COE SECTORALE UITSPLOTSING 2019



Bron: JLL EMEA, januari 2022



Focus op de Tsjechische Republiek

De Tsjechische economie zal naar verwachting in 2022 met 3,4% groeien, omdat het eerste kwartaal van 2022 naar verwachting zwakker zal zijn dan oorspronkelijk was voorzien vanwege de snel verspreidende Omikron-variant. Oxford Economics voorspelde een BBP-groei van 2,7% in 2021 na een opwaartse herziening van de gegevens voor het tweede en derde kwartaal. Aan de andere kant is de voorspelde groei van het vierde kwartaal teruggebracht tot 0,3% op kwartaalbasis als gevolg van de zwakkere consumptieuitgaven, nu de laatste golf van de pandemie zijn tol heeft geëist. Ondanks de toenemende vaccinaties en de uitrol van de boosterprikken zijn de totale niveaus van vaccinatiedekking nog steeds relatief laag in vergelijking met West-Europese landen.

Het zilveren randje blijft de voortdurende aanwezigheid van de industriële sector. De industriële productie, het vertrouwen en de verwachtingen verbeterden in de maand november toen autofabrikanten hun productie hernamen, maar het is onwaarschijnlijk dat dit de zwakte van het vierde kwartaal in het algemeen volledig zal compenseren.

De algemene inflatie steeg in december 2021 tot 6,6% op jaarbasis. De gemiddelde inflatie bereikte in 2021 3,8%, wat 60 bps hoger was dan in 2020. De ontwikkeling van de inflatie in 2021 werd vooral beïnvloed door de prijs-groei in de afdelingen transport, huisvesting, water, elektriciteit, gas en andere brandstoffen. Naar verwachting zal de inflatie de komende maanden blijven stijgen, met een piek in het eerste kwartaal, alvorens in de rest van 2022 te matigen. Als reactie op de stijgende inflatie heeft de Tsjechische Nationale Bank (CNB) het beleidstarief verder verhoogd van 2,75% in november naar 3,75% in december 2021. In februari 2022 zette de CNB een verdere stijging door tot 4,50%, wat het hoogste percentage is sinds 2002.

De tweede helft van 2021 kende transactievolumes van € 991 miljoen. Dit betekent een stijging van 36% ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar en een

stijging van 52% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2021. Het totale investeringsvolume voor het gehele jaar 2021 bereikte € 1,64 miljard, wat 11% hoger is dan de resultaten van 2020 (exclusief de Residomo-portefeuille van appartementen, die werd verhandeld voor € 1,3 miljard).

De kantoorsector was het tweede meest dominant en vertegenwoordigde 26% van het investeringsvolume in de tweede jaarhelft van 2021. Het totale investeringsvolume voor kantoren voor de tweede jaarhelft van 2021 bedroeg € 254 miljoen; een daling van 30% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2021.

De retailsector had het op twee na grootste aandeel met 15%. We blijven behoedzaamheid van investeerders ervaren als het gaat om retailactiva. In de tweede jaarhelft van 2021 waren er tien transacties in de retailsector. Het totale investeringsvolume voor retail dat in de tweede jaarhelft van 2021 werd opgetekend, bereikte € 150 miljoen, wat meer dan twee keer zo hoog is als in de eerste jaarhelft van 2021.

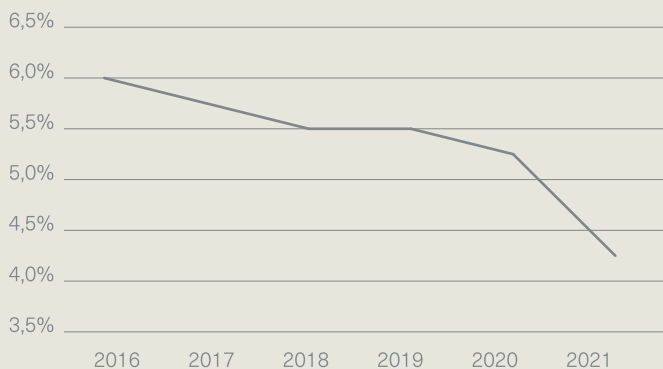


De industriële en logistieke sector was de meest actieve tijdens de tweede jaarhelft van 2021 met een aandeel van 44% van de totale volumes. In totaal waren er 15 transacties. De grootste transacties omvatten de Europese Apex-portefeuille die door P3 werd verkocht aan CNIC (CGL Investment Holdings), waar het Tsjechische deel circa. € 85 miljoen bedroeg, gevolgd door Logistics Park Nošovice (regio Moravië-Silezië) verkocht door Consens/J&T aan EQT Exeter voor ca. € 75 miljoen en twee gebouwen (hal 1 en 3) binnen Ostrava Airport Multimodal Park (regio Moravië-Silezië) voor ca. € 7,50 miljoen, ook tussen Consens/J&T en EQT Exeter. Het totale volume van industriële investeringen bereikte € 437 miljoen in de tweede jaarhelft van 2021, wat meer dan een vijfvoudige stijging vertegenwoordigt ten opzichte van de resultaten van de eerste jaarhelft van 2021. De investeerdersactiviteit en de interesse voor dit beleggingsproduct blijven zeer sterk, maar de markt wordt gekenmerkt door een tekort aan mogelijkheden.

De residentiële markt liet in de tweede jaarhelft van 2021 slechts twee residentiële transacties optekenen, beide van regionale aard. Over het geheel genomen bereikte de residentiële sector een investeringsvolume van € 19 miljoen, wat neerkomt op een aandeel van 2% van de totale volumes in de tweede jaarhelft van 2021.

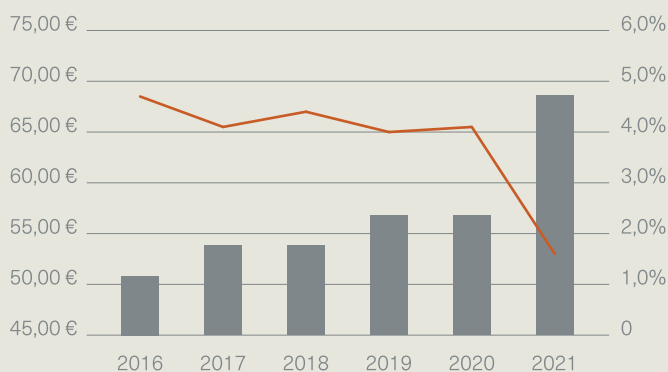
Onze visie op de toprendementen vanaf de tweede jaarhelft van 2021 is: 4,25% in de kantoorsector, topindustrie en logistieke activa 4,25%, en retailparken 5,75%. De rendementen van topwinkelcentra bedragen 5,25% en die van de luxewinkelstraten blijven op 4,00%. In de eerste jaarhelft van 2022 verwachten we een voortdurende neerwaartse druk op de industriële rendementen op toplocaties.

TOPRENDEMENT INDUSTRIEEL/LOGISTIEK (%)



Bron: JLL EMEA, januari 2022

TOPHUURPRIJS INDUSTRIEEL/LOGISTIEK & PERCENTAGE LEEGTAND (€/m²/jaar)



■ Tophuur
— Leegstand

Bron: JLL EMEA, januari 2022

Focus op Hongarije

De Hongaarse investeringsmarkt genereerde een volume van ca. € 1,3 miljard in 2021. Hoewel dit volume 7% boven het record van 2020 ligt, ligt het nog steeds aanzienlijk onder het niveau van € 1,7–1,8 miljard van vóór de pandemie. De ondermaatse prestatie van de markt was voornamelijk te wijten aan het aanzienlijke tekort aan beschikbare producten voor verkoop (vooral bij een openbare aanbesteding), dat vooral in de eerste helft van 2021 kritiek was. Vanaf het midden van het jaar hebben we een opleving van de investeringsactiviteit waargenomen, maar het was niet genoeg om de jaarlijkse statistieken naar het niveau te brengen dat we eerder hadden gezien.

Meer dan 85% van het jaarvolume werd gegenereerd door transacties die betrekking hadden op inkomsten producerende activa, terwijl de rest werd gevormd door de verkoop van ontwikkelingslocaties en de terbeschikkingstelling van eigendommen die geschikt zijn voor herontwikkelingsdoeleinden. We hebben een aanzienlijke stijging van 25% van het volume van de verkoop van ontwikkelingslocaties waargenomen in vergelijking met 2020. Het merendeel van deze locaties laat grootschalige logistieke ontwikkelingen toe, maar er werden ook een aantal percelen voor woningen en kantoren verkocht. Actieve logistieke ontwikkelaars zetten hun grondbankontwikkeling voort, en ook nieuwe marktspelers zijn op de markt gekomen.

Hoewel het aantal beschikbare producten laag was, wilde een groot aantal potentiële kopers in 2021 investeren. Het gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod heeft geleid tot hevige concurrentie onder investeerders en heeft de prijzen opgedreven, vooral in de logistieke en kantoorsector. We noteerden een enorme 115 bps-rendementskrimp in de logistieke activaklasse (5,75% vs. 6,90% tegen het einde van 2021 vs. 2021) en een 45 bps-rendementskrimp in kantoren (4,80% vs. 5,25% tegen het einde van 2021 vs. 2021).



Net als de voorgaande jaren werd de sterkste activiteit waargenomen in de klasse kantooractiva, die ca. 70% van het jaarlijkse investeringsvolume opleverde. Het wordt gevolgd door logistieke activa (11%) en verrassend genoeg ook door herontwikkelingsmogelijkheden en ontwikkelingslocaties met 11%. Net als in het voorgaande jaar was er in 2021 een minimale activiteit in de categorieën hotel- en retailactiva.

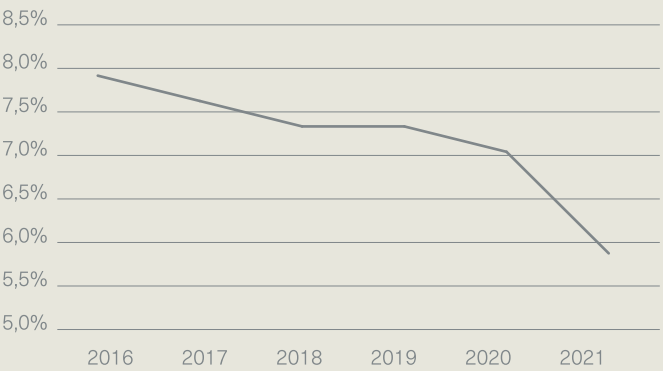
Ondanks de algemene trend van de thuishkantoren en de twijfels over de toekomst van kantoren, was 2021 het jaar van de kantoortransacties. Kantoortransacties genereerden een historisch record van net geen € 1 miljard, wat duidt op een stijging met 20% ten opzichte van het volume van 2020. Volgens ons stijgt het toprendement voor kantoren op jaarbasis met 45 bps en komt het uit op 4,80%.

Hoewel industriële & logistiek activa een zeer gewilde activaklasse is, is er vanwege de kenmerken van de Hongaarse logistieke markt (het grootste deel van de voorraad is geconcentreerd in de handen van een paar verhuurders die niet van plan zijn te verkopen) een zeer beperkte investeringsactiviteit in de sector. In 2021 genereerde de activaklasse ca. € 145 miljoen aan transacties, een omvang die vergelijkbaar is met de afgelopen 3 jaar. Bijna 70% van het volume hield verband met aankopen door CTP, die de meest invloedrijke logistieke speler op de markt werd met activa in heel Hongarije. In tegenstelling tot de meeste verhuurders heeft de Tsjechische ontwikkelaar in Hongarije een aanzienlijke landerijenportefeuille, bovenop hun hoogkwalitatieve parken rond Boedapest. In 2021 slaagden ze erin een volledig verhuurde loods van 46.000 m² aan te kopen in Nagytarcsa (10 km van Boedapest), en een uniek stadslogistiek park, Office Campus, dat waarde bood door zijn volledig verhuurde bedrijfsgebouw en aanzienlijke ontwikkelingscapaciteit. Door de beperkte beschikbaarheid genereert de activaklasse een sterke biedconcurrentie onder investeerders, wat resulteert in een continue rendementskrimp en prijsstijgingen. We hebben een

rendementskrimp op jaarbasis van 115 bps waargenomen en we voorzien een verdere rendementskrimp in de loop van 2022. Volgens ons bedraagt het toprendement voor logistiek vastgoed momenteel 5,75%.

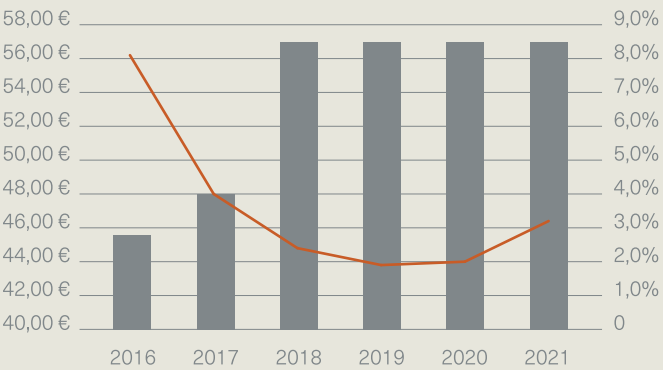
Er was minimale activiteit in de hotel- en de retailactiva-klasse. Volgens ons bedraagt het toprendement voor retail 6.25% voor winkelcentra.

TOPRENDEMENT INDUSTRIEEL/LOGISTIEK (%)



Bron: JLL EMEA, januari 2022

TOPHUURPRIJS INDUSTRIEEL/LOGISTIEK & PERCENTAGE LEEGTAND (€/m²/jaar)



■ Tophuur
— Leegstand

Bron: JLL EMEA, januari 2022



Focus op Roemenië

Het vastgoedinvesteringenvolume voor Roemenië in 2021 wordt geschat op ongeveer € 900 miljoen, een waarde die marginaal hoger ligt dan de in 2020 geregistreerde waarde. In de tweede jaarhelft van 2021 bereikte het totale volume bijna € 600 miljoen, een waarde die 25% hoger lag dan die van de tweede jaarhelft van 2020.

De vastgoedinvesteringmarkt slaagde erin zowel in 2020 als in 2021 op een gezond niveau te blijven, ondanks de uitbraak van COVID-19, die een sterke impact had op het Roemeense macro-economische klimaat. Verschillende transacties die begonnen waren vóór de pandemie werden afgesloten in de tweede jaarhelft van 2021, terwijl verschillende processen die eind 2020 en 2021 werden gestart, tegen december 2021 werden afgerond. Investeerders hebben in Roemenië hun interesse in commerciële eigendommen herwonnen, vooral voor kantoren en logistiek, aangemoedigd door het snelle macro-economische herstel en de aantrekkelijke rendementen die deze bieden. In vergelijking met vorig jaar steeg het aantal transacties, waarbij de gemiddelde omvang van de transacties daalde tot € 32 miljoen. Boekarest blijft de aangewezen investeringsbestemming in Roemenië en vertegenwoordigde ongeveer 65% van het totale transactievolume in 2021, gevolgd door Timisoara, Oradea, Arad en Iasi. De investeringsvolumes werden gedomineerd door kantoortransacties, met bijna 45% van het totaal, gevolgd door industrieel vastgoed (30%), retail (20%) en hotels en woningen (5%).

De grootste industriële transactie die in 2021 werd afgesloten was de overname van de industriële portefeuille van Olympia, bestaande uit 3 activa, in Boekarest, Timisoara en Brasov. De eigendommen werden gekocht door CTP, de grootste speler op de Roemeense markt, van Helios Phoenix. Andere belangrijke logistieke/industriële transacties in Roemenië waren de aankoop van de Zacaria-portefeuille van 4 eigendommen (in Sibiu, Craiova en Oradea) door CTP van de Zacaria Groep voor € 60 miljoen en de

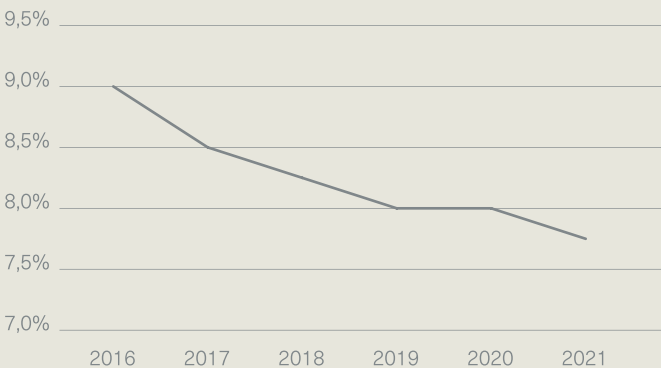
verkoop van Eli Park 1 door Element Industrial en Paval Holding aan Fortress REIT voor ongeveer € 30 miljoen. Kleinere investerings- en verkoop- en leasebacktransacties werden ondertekend in Timisoara, Targu Mures, Dej, Arad, Oradea en Iasi.

Toprendementen voor kantoren liggen op 6,75%, de toprendementen voor retail op 7,25%, en deze van de industrie op 7,75%.

De rendementen voor kantoor en industrie daalden met 25 bps gedurende de afgelopen 12 maanden, terwijl de retailrendementen in de loop van 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.

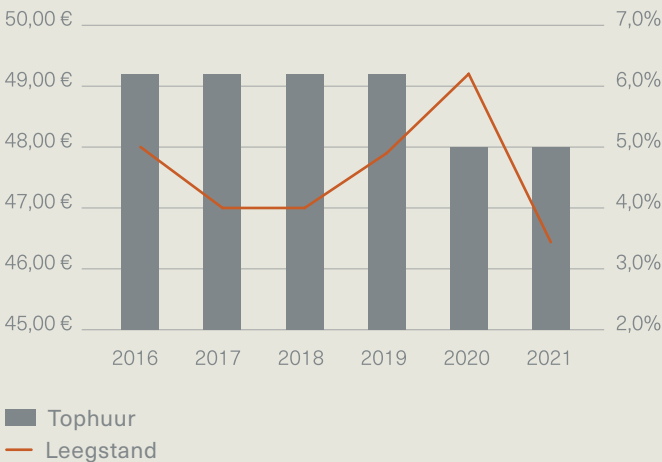
We verwachten dat de investeringsvolumes in 2022 dicht bij het in 2021 geregistreerde totaal zullen liggen, hoewel in deze periode, die wordt gekenmerkt door de onzekerheid van de verschillende golven van de pandemie, nauwkeurige voorspellingen nog steeds moeilijk te maken zijn. Toprendement kan onder druk komen te staan voor logistiek en potentieel ook kantoor, in overeenstemming met regionale ontwikkelingen, maar dit zal ook afhangen van de beschikbaarheid en voorwaarden van schulden.

TOPRENDEMENT INDUSTRIEEL/LOGISTIEK (%)



Bron: JLL EMEA, januari 2022

TOPHUURPRIJS INDUSTRIEEL/LOGISTIEK & PERCENTAGE LEEGTAND (€/m²/jaar)



Bron: JLL EMEA, januari 2022





Focus op Slowakije

Commercieel vastgoed als een van de belangrijkste activa-
klassen bleek veerkrachtig te zijn in tijden van onzekerheid
en volatiliteit. Zowel institutioneel als particulier kapitaal
wordt blijvend in deze klasse geïnvesteerd, wat resulteert
in het totale investeringsvolume van € 760 miljoen in 2021.

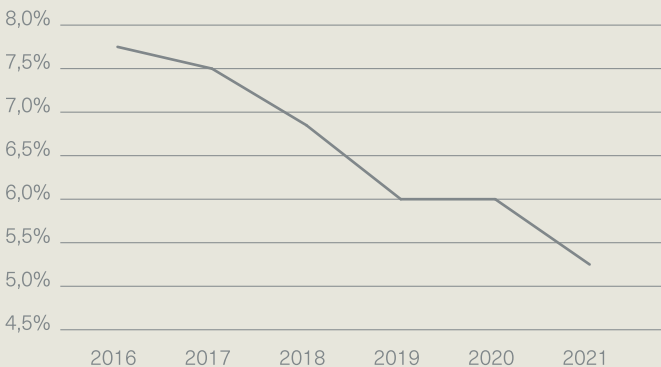
Vanuit jaarperspectief was de tweede helft van het jaar
goed voor ca. € 210 miljoen aan verhandelde volumes,
ruwweg de helft van de volumes in de eerste jaarhelft.
Lagere volumes worden niet veroorzaakt door gebrek aan
activiteit, integendeel. De markt is zeer actief met een
hoog en steeds groter niveau van liquiditeit. Het binnen-
landse en regionale kapitaal is sterk en overvloedig, en
kan concurreren met reeds lang gevestigd internationaal
kapitaal. In 2021 was het binnenlandse/regionale kapitaal
goed voor 70% van de transactievolumes. Dit hoge per-
centage wordt vooral veroorzaakt door de grootste trans-
actie van het jaar – de verkoop van het door lokale spelers
verworven winkelcentrum Aupark Bratislava. Voor het ove-
rige bedraagt het driejaarsgemiddelde van het aandeel
van Slowaaks en Tsjechisch kapitaal in het transactievo-
lume minder dan 40% en wordt verwacht dat dit aandeel
zal aanhouden of toenemen. In totaal werden tien belang-
rijke transacties afgesloten in de tweede jaarhelft met een
gemiddelde grootte per transactie van ca. € 20 miljoen.

De hoogste activiteit werd waargenomen in de indus-
triële sector, met € 145 miljoen aan transactiewaarde. In
de sector vonden in de tweede jaarhelft twee belangrijke
transacties plaats. Karimpol Group, particuliere vastgoed-
ontwikkelaar, verkocht zijn Hal D aan de Duitse instituti-
onele investeerder Union Investment in joint venture met
Garbe. JLL trad op aan de verkoopzijde en slaagde erin
een nieuw recordrendement te behalen voor eersteklas
industriële vastgoed in Slowakije. Het grootste deel in de
volumes had de grootste industriële transactie van het
jaar – de verkoop van het industriepark Accentis Name-
stovo aan industriële ontwikkelaar CTP voor ruim € 90 mil-
joen. Accentis Namestovo is het licht industriële systeem
met een huurdersmix gericht op de automobielsector. Het
versterken van de e-commerce en de toegenomen vraag
naar magazijnen is nog steeds de belangrijkste drijfveer
voor de belangstelling in de sector. Er wordt ook gericht
op de subsector lichte industrie. De belangrijkste drijf-
veer is de sterke positie van Slowakije als industrieland,

dat waarschijnlijk nog meer zal profiteren van de herover-
weging van de toeleveringsketen en van nearshoring. We
kunnen dus weer een sterk jaar voor de industriële sector
zien als er product beschikbaar is.

Onze visie over de toprendementen in het vierde
kwartaal van 2021 is als volgt: Kantoren: 5,50%–5,75%;
Logistiek/magazijnen: 5,25%–5,50%; Lichte industrie:
5,90%–6,15%; Winkelcentra: 6,25%–6,50%; Retailparken:
25%–7,50%

TOPRENDEMENT INDUSTRIEEL/LOGISTIEK (%)



Bron: JLL EMEA, januari 2022

Duitse markt¹

Toonaangevende logistieke regio

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 vrachttactiviteiten 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 (dat profiteert 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, Nuremberg, Erfurt, Bremen en Mönchengladbach.

In de komende jaren zou er bij de container zeehaven JadeWeserPort ook een versnelling kunnen te zien zijn van de lokale activiteit, op voorwaarde dat de regio de beperkingen van de vervoersinfrastructuur en de aanvankelijke omzichtigheid van de huurders kan overwinnen.

De Duitse markt voor logistieke ruimte bereikte in 2021 een nieuw jaarrecord

De totale opname op de Duitse markt voor opslag- en logistieke ruimte van ongeveer 8,67 miljoen m² in 2021 was een nieuw record. Dit was een stijging op jaarbasis van 25% (2020: 6,95 miljoen m²), en bijna 1,5 miljoen m² (20%) boven het vorige record van 2018 (7,21 miljoen m²).

In het vierde kwartaal was er sprake van een bijzonder sterke opname, de eerste periode van drie maanden met een totale opname van meer dan 2,5 miljoen m². Terwijl de opname toe te schrijven aan eigenaars-gebruikers met 10% daalde, stegen de verhuringen met 39% op jaarbasis. De totale vraag naar logistieke ruimte is over de hele lijn toegenomen; logistieke dienstverleners, retailers en productiebedrijven waren in 2021 actiever dan vorig jaar. Sommige bedrijven lijdten onder de negatieve gevolgen van de COVID-19-pandemie met leveringsproblemen en materiaaltekorten als gevolg van onderbrekingen in de wereldwijde toeleveringsketens. Voor deze bedrijven is het verstandig om de opslagcapaciteit ter plaatse uit te breiden om hun afhankelijkheid van deze netwerken te verminderen. Andere bedrijven, zoals onlinewinkels, profiteren van de veranderingen in het winkelgedrag van veel klanten, omdat klanten tijdens de pandemie meer online bestelden in plaats van naar plaatselijke winkels te gaan. Deze bedrijven hebben meer ruimte nodig om aan de toegenomen vraag te kunnen tegemoetkomen. Volgens een actuele voorspelling van het Bundesverband Paket und Expresslogistik (BIEK) e.V., zal het aantal vervoerde pakketten in de periode tot 2025 naar verwachting met 8% toenemen tot 5,7 miljard per jaar. De vraag naar ruimte onder online retailers blijft een belangrijke drijfveer in termen van opname. Als gevolg van de sterke vraag naar ruimte verwachten we dat de opname in 2022 weer meer dan 7 miljoen m² zal bedragen. De schaarste aan ruimte blijft een uitdagende kwestie. Veel regio's worden gekenmerkt door een tekort aan moderne logistieke ruimte en sites die op korte termijn beschikbaar zijn. Dit komt ook tot uiting in het gebrek aan bouwactiviteiten en stijgingen van huurprijzen. Bedrijven verplaatsen hun aandacht naar ruimere perifere gebieden rond de grote agglomeraties of breiden hun bestaande huurovereenkomsten uit. Zelfs de ontwikkeling van brownfieldsites zal in de toekomst een belangrijkere rol spelen.

Nieuwe records in de Big 5-regio's Frankfurt en Berlijn

De totale opname in de Big 5-agglomeraties (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München) bedroeg in 2021 ongeveer 2,42 miljoen m². Dit is alweer een record en 170.000 m² boven het vorige record in 2011. Het is een stijging op jaarbasis van 27% en ongeveer 23% boven zowel de 5- als 10-jaar gemiddelden. De opname in de regio Frankfurt steeg met 47% op jaarbasis met een nieuw record van ongeveer 695.000 m². Er was ook een nieuw record in de regio Berlijn met ongeveer 616.000 m² (stijging van 36% ten opzichte van 2020), ongeveer 120.000 m² boven het vorige record van 2019. Er was ook groei in de regio's Düsseldorf (+38%) en Hamburg (+26%). De enige achteruitgang was in de regio München: een daling van 21%. De sterkste vraag kwam van vennootschappen in de distributie-/logistieke sector met een aandeel van ongeveer 38% van de totale opname. Retailvennootschappen namen nog eens 32% voor hun rekening en de productiebedrijven droegen voor 19% bij. In 2021 werd in de Big 5-regio's ongeveer 620.000 m² aan nieuwe magazijnruimte afgewerkt, en slechts 28% van de ruimte was niet verhuurd op het ogenblik van oplevering. Nog eens ca. 1,3 miljoen m² is momenteel in aanbouw, waarvan 70% al is voorverhuurd of wordt gebouwd voor eigenaars-gebruikers. Het grootste deel van de bouwactiviteiten bevindt zich in de regio Hamburg, waar ongeveer 450.000 m² in aanbouw is.



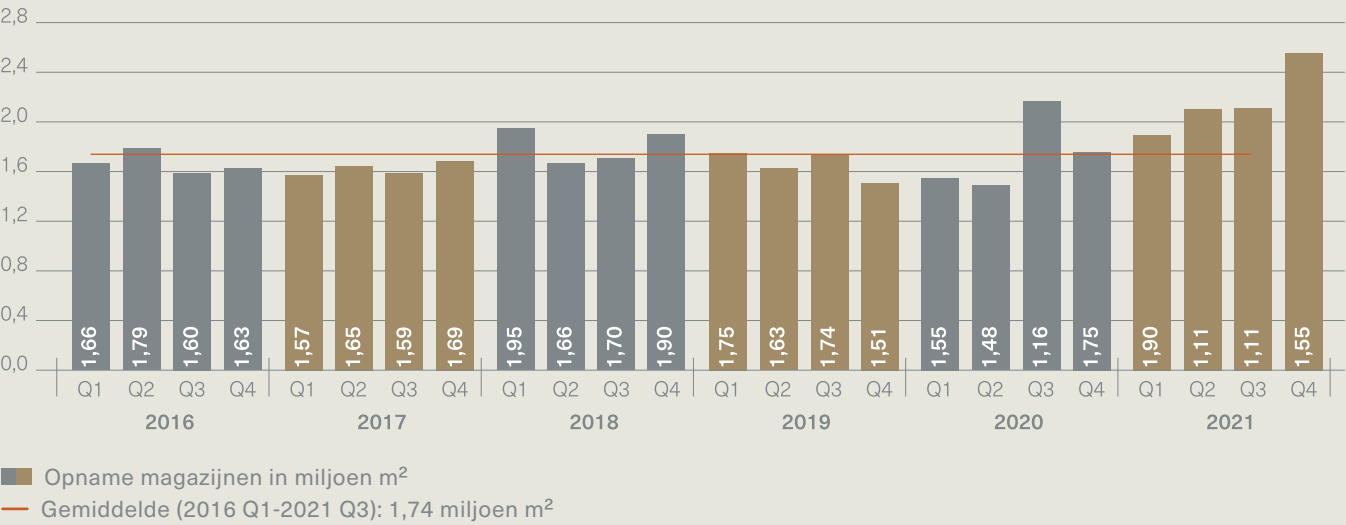
Buiten de Big 5 domineert het Ruhrgebied

Er was een opname van ongeveer 6,25 miljoen m² buiten de Big 5-agglomeraties* in 2021. Dit is voor het eerst ooit boven de 6 miljoen m² en is een stijging op jaarbasis van 24% (2020: 5,04 miljoen m²) en 30% boven het gemiddelde op 5 jaar. De sterkste vraag kwam van retail- en e-commercebedrijven, die ongeveer 2,7 miljoen m² of 43% van de totale opname voor hun rekening namen, na te hebben geprofiteerd van een aantal transacties met grote volumes in de groottecategorie ≥50.000 m². Alle transacties van oppervlaktes in de groottecategorie ≥100.000 m² betroffen retailbedrijven.

Deze omvatten Edeka (eigenaar-gebruiker ca. 100.000 m²) in Marktredwitz, de Berlin Brands Group (verhuur van ongeveer 100.000 m²) in Werne en XXXLutz (eigenaar-gebruiker ca. 105.000 m²) in Uffenheim. Verreweg de grootste transacties van het jaar waren toe te schrijven aan e-commercebedrijven. Zalando koos voor een locatie in Giessen waar het een oppervlakte van ongeveer 130.000 m² in het VGP Park huurde voor een nieuw logistiek centrum. Een andere high-profile online retailer tekende een huurovereenkomst voor een oppervlakte van 189.000 m² in Grossenkneten.

De totale omzet vanuit e-commercebedrijven bedroeg ongeveer 1,4 miljoen m², wat een nieuw record was, en voor het tweede jaar op rij was er een opname van meer dan 1 miljoen m² (2020: 1,2 miljoen m²). Een verdere 35% (2,2 miljoen m²) van de totale opname was toe te schrijven aan vennootschappen in de distributie/logistieke sector en de grootste geregistreerde verhueringen waren deze aan BLG Logistik in Bremen (95.000 m²) en aan Rhenus in Wesel (84.000 m²). 18% van de opname was toe te schrijven aan productiebedrijven, waaronder grootschalige transacties zoals de verhuur van ongeveer 90.000 m² aan een batterijfabrikant in Sülzetal bij Magdeburg. De meerderheid van de opnames buiten de Big 5-regio's was opnieuw in het Ruhrgebied voor ongeveer 788.000 m². De grootste verhuur was aan een e-commercebedrijf, de Berlin Brands Group, die in het vierde kwartaal een oppervlakte van ongeveer 100.000 m² in Werne huurde. Op de tweede en derde plaats stonden de regio Leipzig/Halle (ca. 500.000 m²) en de regio Hannover/Braunschweig (ongeveer 385.000 m²). Driekwart van alle opgenomen ruimte betrof nieuwbouw- en ontwikkelingsprojecten, en in het geval van opname in de groottecategorie ≥50.000 m² loopt dat aandeel op tot 97%.

OPNAME MAGAZIJNEN IN DUITSLAND* (miljoen m²)



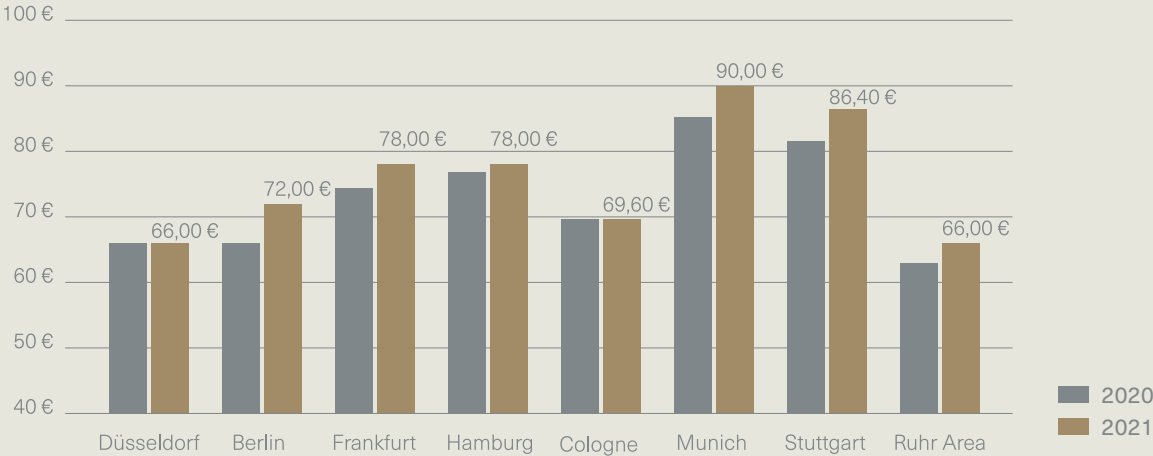
* Buiten de Big 5 alleen transacties = 5.000 m², in de Big 5 (Berlijn, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt en München) transacties = en < 5.000 m²
Toestand: februari 2022, Bron: JLL



Opleving van tophuurprijzen

De tophuurprijzen voor magazijnruimte in de grootte-categorie $\geq 5.000 \text{ m}^2$ zijn in vier van de Big 5-regio's met 1,6% tot 9,1% op jaarbasis gestegen. De uitzondering is de regio Berlijn, waar de tophuurprijs in 2021 stabiel bleef op € 5,50/m²/maand. De sterkste stijging was in Düsseldorf (+€ 0,50 tot het huidige niveau van 6,00/m²/maand) en de hoogste tophuurprijs wordt in München nog steeds betaald met € 7,50/m²/maand (stijging van 5,6% of € 0,40). De tophuurprijzen stegen in Frankfurt en Hamburg met respectievelijk € 0,30 en € 0,10 tot € 6,50/m²/maand. In 2022 worden verdere stijgingen verwacht.

TOPHUURPRIJZEN IN DUITSLAND (€/m²/jaar)



Toestand: februari 2022, Bron: JLL

TOTALE OPNAME MAGAZIJNRUIMTE <i>(m²)</i>	2020	2021
Berlijn	451.700	615.900
Düsseldorf	173.000	239.100
Frankfurt	472.500	694.800
Hamburg	498.300	630.300
Keulen	enkel ruimte ≥ 5,000 m²187.400	211.300
München	307.200	242.600
Stuttgart	enkel ruimte ≥ 5,000 m²107.700	141.900
Ruhrgebied	enkel ruimte ≥ 5,000 m²844.500	787.900

OPNAME VAN MAGAZIJNRUIMTE <i>(≥ 5,000 m²)</i>	2020	2021
Berlijn	251.500	404.900
Düsseldorf	108.400	122.400
Frankfurt	329.500	534.500
Hamburg	345.500	498.100
Keulen	187.400	211.300
München	205.800	102.400
Stuttgart	107.700	141.900
Ruhrgebied	844.500	787.900

TOPHUURPRIJZEN VOOR MAGAZIJNRUIMTE <i>(≥ 5,000 m²) (€/m²/ maand)</i>	2020	2021
Berlijn	5,50	5,50
Düsseldorf	5,50	6,00
Frankfurt	6,20	6,50
Hamburg	6,40	6,50
Keulen	5,80	5,80
München	7,10	7,50
Stuttgart	6,80	7,20
Ruhrgebied	5,25	5,50

OPGELEVERDE PANDEN <i>(m²)</i>	2020	2021
Berlijn	349.800	203.000
Düsseldorf	151.600	52.300
Frankfurt	129.100	170.700
Hamburg	9.000	16.1500
Keulen	38.800	82.600
München	35.000	31.000
Stuttgart	119.500	48.900
Ruhrgebied	405.900	491.800

Bron: JLL - Logistiek en Industrieel Marktoverzicht | Duitsland | 2e jaarhelft 2021 | februari 2022



Spaanse markt¹

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 platformen.

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.

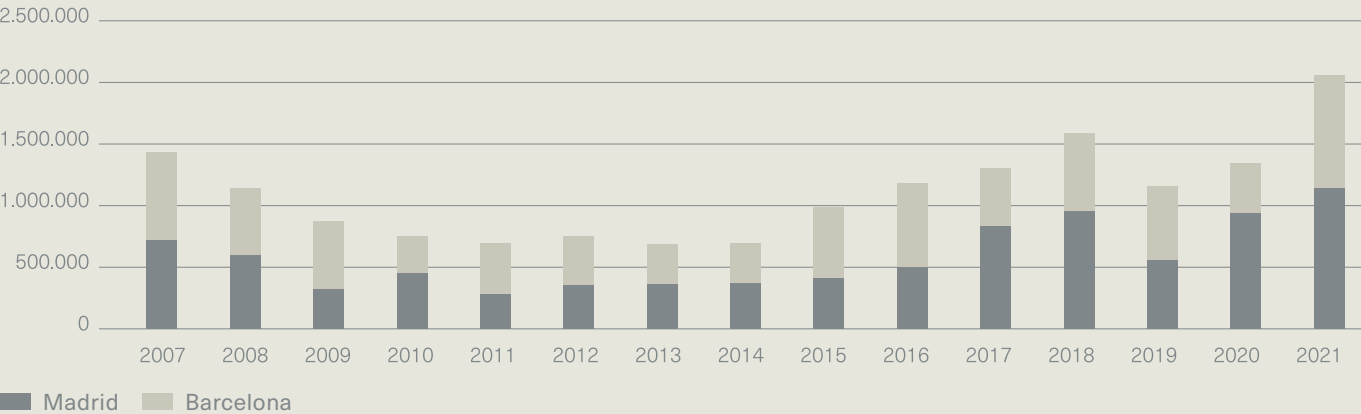


Opname

De opname in Madrid bedroeg in 2021 ongeveer 1.115.000 m², een stijging van 21% ten opzichte van 2020, het hoogste cijfer dat in vijf jaar werd waargenomen. In het vierde kwartaal bedroeg de opname ongeveer 245.500 m², een daling van 5% op kwartaal- en jaarbasis.

In 2021 bedroeg de opname in Barcelona ongeveer 885.000 m², een stijging van 129% ten opzichte van 2020, wat ook het hoogste cijfer van de afgelopen vijf jaar vertegenwoordigt. In het vierde kwartaal bedroeg de opname ongeveer 240.000 m², een stijging op jaarbasis van 150%.

OPNAME INDUSTRIEEL/LOGISTIEK (m²)



Bron: JLL EMEA, januari 2022

1 Bron: Jones Lang LaSalle – Industrieel Investeringsrapport COE & West-Europa 2021 – februari 2022



Opgeleverde panden en beschikbaarheid

De opgeleverde panden in Madrid in 2021 waren in totaal goed voor 780.000 m², wat neerkomt op een daling van 11% ten opzichte van 2020. In het vierde kwartaal kwamen er in de hoofdstad voor 190.000m² bij aan opgeleverde panden, 55% minder dan in het vorige kwartaal. In Barcelona werd in 2021 in totaal 330.000 m² opgeleverd (+15% in vergelijking met 2020) en 120.000 m² in het vierde kwartaal (+220% in vergelijking met het derde kwartaal).

Het beschikbaarheidspercentage in Madrid steeg tot 9,6% eind 2021, terwijl het in Barcelona steeg tot 3%. De beschikbaarheid blijft echter beperkt om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

Tegen 2022 wordt verwacht dat ongeveer 600.000 m² nieuw logistiek product in aanbouw zal worden toegevoegd aan de markt in Madrid en 300.000 m² in Barcelona. Madrid wordt gedomineerd door magazijnen die nog steeds beschikbaar zijn (67%), terwijl Barcelona wordt gedomineerd door magazijnen die al zijn toegezegd (54%) en daarom geen beschikbaarheid aan de markt zullen toevoegen.

Tophuurprijzen

In 2021 hebben de groeiende vraag naar logistieke ruimte die wordt gegenereerd door de e-commerce-hausse en de beperkte aanbodniveaus een opwaartse druk op de huurprijzen toegevoegd. In Madrid zijn de huurprijzen in 2021 geleidelijk gegroeid. Tophuurprijzen bedroegen eind 2021 € 5,95/m²/maand, een lichte stijging in het kwartaal en een significante stijging (+8%) in de jaarlijkse vergelijking. Dit huurniveau is het hoogste sinds 2009. Naar verwachting zal de opwaartse druk op de huurprijzen in 2022 aanhouden, omdat de sterke vraag het tekort aan aanbod zal blijven compenseren. In 2023 verwachten we dat de vraag zal groeien, gestimuleerd door het herstel van de wereldwijde economische activiteit, maar we zullen ook meer aanbod zien en dus meer concurrentie op de markt, waardoor huurprijzen in de topregio's naar verwachting iets zullen stijgen ten opzichte van 2022, wat resulteert in een „gezonde markt“ die licht en gestaag groeit.

Catalonië blijft aantrekkelijk voor zowel nationale als internationale operatoren en investeerders, en er is nog steeds vraag waaraan niet kan worden tegemoet gekomen als gevolg van een gebrek aan beschikbaar en kwalitatief product en product met voldoende omvang. Dit heeft geleid tot een jaarlijkse stijging van de tophuurprijzen met 3% over 2021 tot € 7/m²/maand. Dit is het hoogste huurniveau sinds 2011.

Gezien de sterke vraag en de relatief beperkte beschikbaarheid zullen de tophuurprijzen in 2022 en 2023 naar verwachting licht stijgen.

De beschikbaarheid van grond voor logistieke ontwikkeling blijft schaars, vooral in regio's die dicht bij steden liggen, hetgeen waarschijnlijk de toekomstige pijlpijn van projecten zal beperken. De stijgende grondwaarden en bouwkosten zullen ook opwaartse druk blijven uitoefenen op de huurprijzen in deze regio's.

Nederlandse markt¹

Toonaangevende logistieke regio's

De Nederlandse logistieke markt wordt gekenmerkt door zijn twee grote wereldwijde toegangspoorten: De Rotterdamse haven is de grootste container zeehaven 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.

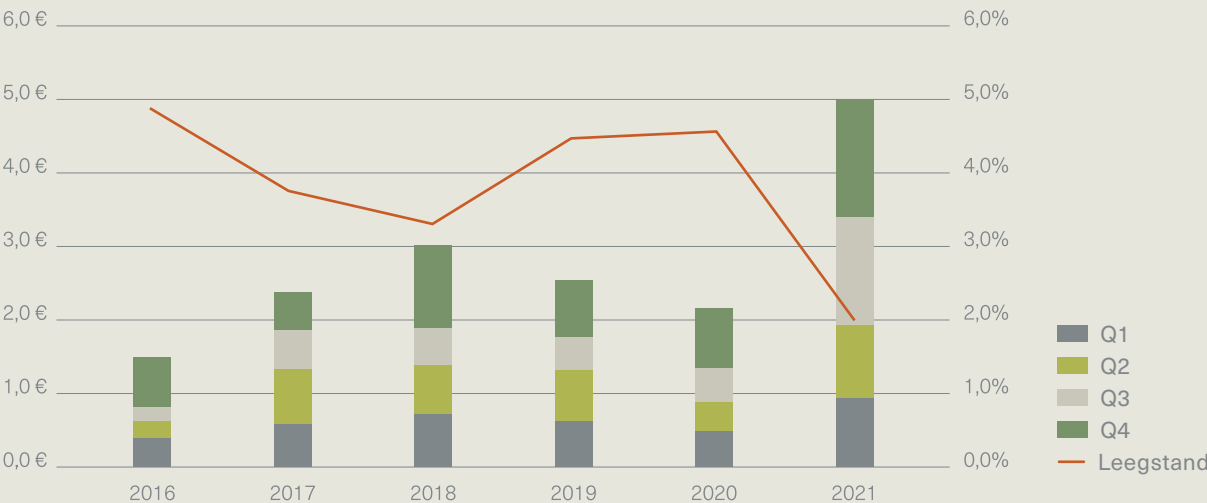
De Nederlandse logistieke markt is verdeeld over 6 verschillende clusters, bestaande uit de 2 grote distributie-hubs Amsterdam en Rotterdam, en de 4 regionale gebieden West-Noord Brabant, Midden-Noord Brabant, Zuidoost-Noord Brabant en Noord-Limburg.

Opname

Het laatste kwartaal van 2021 werd gekenmerkt door aanhoudende recordprestaties, zowel op de huurders- als op de investeringsmarkt. In het vierde kwartaal werden 78 transacties waargenomen, met een totaal opnamevolume van 1,6 miljoen m². Het totale huurderstransactievolume bereikte in 2021 een recordvolume van 4,9 miljoen m², wat een stijging is van 133% ten opzichte van 2020. Deze aantallen worden voornamelijk gedreven door 3PL- en e-commercepartijen.

De grote vraag naar magazijnruimte voor distributie heeft een aanzienlijke daling van het aanbod veroorzaakt. Het huidige aanbod is 702.000 m², wat overeenkomt met een leegstandspercentage van 1,9%. Hoewel er veel nieuwe ontwikkelingen zijn, zal het aanbod waarschijnlijk laag blijven, omdat deze vaak al vóór oplevering worden verhuurd.

OPNAME INDUSTRIEEL/LOGISTIEK EN PERCENTAGE LEEGSTAND (miljoen m²)



Bron: JLL EMEA, januari 2022

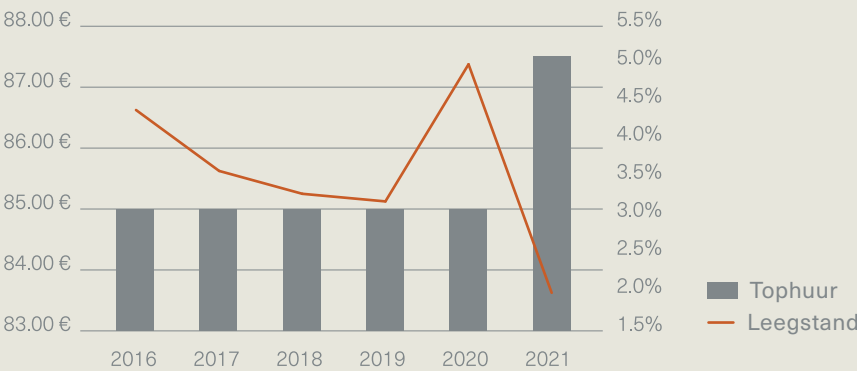
1 Bron: Jones Lang LaSalle – Industrieel Investeringsrapport COE & West-Europa 2021 – februari 2022



Tophuurprijs

In 2021 stegen de tophuurprijzen in de meeste Nederlandse submarkten, als gevolg van een beperkt aanbod en een sterke vraag. Tophuurprijzen voor het hele land aan € 87,50/m²/jaar staan op naam van de regio Luchthaven van Schiphol. Tegelijkertijd heeft Utrecht met een stijging tot € 75/m²/jaar Rotterdam overtroffen, die een stijging van 4% per jaar liet optekenen naar € 72,50/m²/jaar.

TOPHUURPRIJS & PERCENTAGE LEEGTAND (€/m²/jaar)



Bron: JLL EMEA, januari 2022

Italiaanse markt¹

Toonaangevende logistieke regio's

De logistieke voorraad in Italië bestaat uit ongeveer 45 miljoen m² en meer dan 2.000 activa. De moderne voorraad (gebouwd in de afgelopen 10 jaar) vertegenwoordigt slechts 17% van het totaal, wat overeenkomt met ongeveer 300 activa die voornamelijk eigendom zijn van institutionele spelers (71%) en eindgebruikers (22%).

Onder de belangrijkste geconsolideerde geografische gebieden blijken Veneto en Rome de meest recente ontwikkelingen te vertonen (beide 23% van het totaal), terwijl Milaan, Bologna en Turijn in overeenstemming zijn met het Italiaanse gemiddelde.

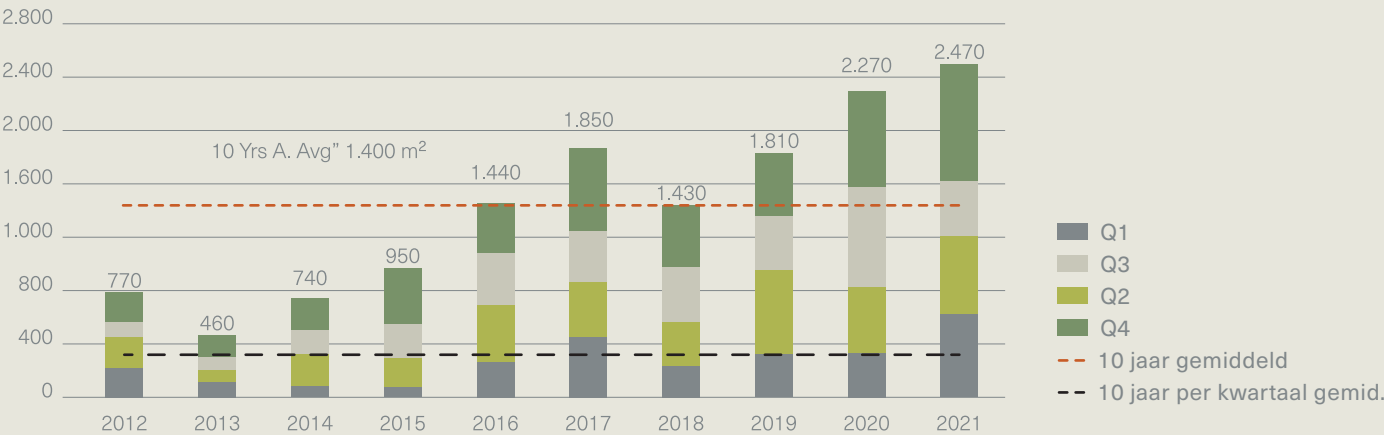
Bovendien zijn er al meer dan 1 miljoen vierkante meter in aanbouw en worden deze naar verwachting eind 2022 opgeleverd, waarbij de meerderheid zich in de regio Milaan zal bevinden.

Opname

De logistieke sector heeft opnieuw sterke fundamentals en zal naar verwachting veerkrachtig blijven in de toekomst. De opname bereikte in 2021 een recordniveau met ongeveer 2,47 miljoen m², een stijging van 9% ten opzichte van 2020 en ongeveer 76% meer dan het gemiddelde van de laatste 10 jaar. Geografisch gezien blijft Milaan de belangrijkste bestemming, waar 40% aandeel van de totale opname naartoe gaat. Andere bestemmingen winnen echter terrein, zoals Veneto (10%) en Bologna (8%). De hoofdstad boekte een aandeel van 6% op de totale opname. De markt werd gedreven door de vraag van 3PL's, retail en e-commerce. Voorverhuringen vormden 39% van de opname, een daling van 48% in 2020. De eigenaars-gebruikers waren goed voor 7% van het totaal.

Net als in alle andere vastgoedsectoren toont zelfs Logistiek steeds meer aandacht voor milieu-, sociale en governance (ESG)-elementen en duurzaamheid met koolstof-neutrale doelstellingen. De meeste nieuwe ontwikkelingen zijn ontworpen om een groene certificering te behalen, voornamelijk BREEAM en LEED. In 2021 groeide het totaal van de opgeleverde panden met 23% op jaarbasis en bedroeg het 1.650 miljoen m², het aandeel van de speculatieve bouw was ongeveer 30%.

OPNAME IN ITALIË (duizend m²)



Toestand: februari 2022, Bron: JLL

1 Bron: Jones Lang LaSalle – Industrieel Investeringsrapport COE & West-Europa 2021 – februari 2022



Tophuurprijzen

De tophuurprijzen voor industrie in de regio's Milaan en Rome bleven stabiel in vergelijking met 2020 en bereikten in het vierde kwartaal van 2021 € 4,75/m²/maand. In Bologna groeiden de tophuurprijzen met 1,8% naar € 4,67/m²/maand en in de regio Veneto bleef dit onveranderd op € 4,10/m²/maand.

Tophuurprijs in Italië

MARKT	TOPHUUR – 2020	TOPHUUR – 2021
Milaan	57/m²/jaar	57/m²/jaar
Rome	57/m²/jaar	57/m²/jaar
Bologna	55/m²/jaar	56/m²/jaar
Veneto-regio	49/m²/jaar	49/m²/jaar

Bron: JLL EMEA, februari 2022

Portugese markt¹

De pandemie heeft een aanzienlijke impact gehad op de wereldwijde logistieke markt. De verandering in consumptiegewoonten heeft geleid tot de snelle groei van e-commerce activiteiten en heeft de behoefte aan regio's voor *last mile* – distributie veroorzaakt, wat een grotere snelheid en flexibiliteit in levering impliceert. Naast de toename aan de vraagzijde zijn de eisen voor een innovatiever aanbod eveneens toegenomen. Investeerders en huurders richten zich op regio's en projecten die rekening houden met decarbonisatie, digitalisering, ontwerp en technologische aspecten, omdat het regionale en lokale beleid meer dan ooit deze richting uitgaat.

2021 was een recordjaar in termen van opname. Het werd sterk gevormd door activiteiten van gebiedsuitbreiding en voorverhuur. Volgens de Industrial Prime Index (IPI) werd ten minste 580.000 m² geabsorbeerd. Hiervan was 69% geconcentreerd in de regio Lissabon en 15% in de regio Porto. Ontwikkelaars konden geen gelijke tred houden met de hoge niveaus van specifieke vraag, die, gekoppeld aan de veroudering van het bestaande aanbod, de absorptieniveaus tot op zekere hoogte hebben beperkt. Verschillende projecten die op de markt werden gelanceerd waren al opgenomen of toegezegd. Producten die zich binnen een straal van 10 km van de centra van grote steden als Lissabon en Porto bevinden, die goed bereikbaar zijn, zijn het meest gewild. Bovendien hebben 3PL en vrachtvervoerders een constante groei en vragen zij daarom extra ruimte van hoge kwaliteit.

Opname

2021 werd een van de sterkste jaren in termen van ruimtebezetting voor Industriële en Logistieke doeleinden. Tenminste 580.000 m² zou in 2021 bezet zijn geweest, een indrukwekkende stijging van 140% op jaarbasis. Van de geabsorbeerde oppervlakte wordt meer dan 65% beschouwd als nieuwe voorraad. Dit hoge percentage wordt verwacht omdat het bestaande aanbod niet langer voldoet aan de stijgende vraag en behoeften van de huurders. Onder de geïdentificeerde activiteiten werd het grootste deel van de verhuurde oppervlakte binnen 6 maanden verhuurd en in gebruik genomen; Lissabon registreerde meer dan de helft van het totale gerapporteerde gebied. Met de scherpe stijging van de vraag, of die nu afkomstig is van nieuwe spelers of door uitbreidingsprocessen van bestaande spelers, is het aanbod niet in staat geweest te volgen en hebben ontwikkelaars op dit moment moeite om verhuurbare oppervlakte te produceren aan het tempo van de vraag.

Aangezien bijna 70% van de jaarlijkse bezetting van de oppervlakte in Lissabon werd geboekt, bereikte de totale oppervlakte van de regio in 2021 een hoogtepunt – een nieuw record over de afgelopen jaren. Onder de 8 geregistreerde zones hadden huurders een vaste voorkeur voor Alverca-Azambuja (zone 1), gevolgd door Palmela-Setúbal (zone 5). In Lissabon is het opnamevolume meer dan verdubbeld op jaarbasis. In Porto is het opnamevolume vergelijkbaar met de niveaus van 2020. Onder de 5 geregistreerde zones voor deze regio werd de belangrijkste geabsorbeerde regio geregistreerd in Zuid Porto (zone 11), gevolgd door Zone Oost (zone 13).

Tophuurprijzen

In de loop van het jaar zijn de huurprijzen in sommige zones gestegen als gevolg van het feit dat de bezetting op een hoger niveau werd gesloten. Sacavém (zone 2) steeg van € 4 naar € 4,50/m²/ maand, Palmela-Setúbal (zone 5) van € 3 naar € 3,25/m²/maand, en Carnaxide-Alfragide (zone 6), van € 5 naar € 6/m²/maand. De tophuurprijs in Porto bedraagt € 4/m²/maand.

Tophuurprijs in Portugal

MARKT	TOPHUUR – 2020	TOPHUUR – 2021
Lissabon	57/m ² /jaar	72/m ² /jaar
Porto	46.20/m ² /jaar	48/m ² /jaar

Bron: JLL EMEA, februari 2022



foto © Trilux

1 Bron: Jones Lang LaSalle – Industrieel Investeringsrapport COE & West-Europa 2021 – februari 2022

Franse markt¹

Het hoge niveau van verhuuractiviteiten toont de sterke veerkracht van de sector als geheel aan, en het onfeilbare aanpassingsvermogen in het licht van de onzekerheden die door de gezondheidscrisis worden veroorzaakt. De belangrijkste logistieke activiteiten in Frankrijk bevinden zich in de corridor die loopt van Lille in het noorden, door de regio Parijs en Lyon naar Marseille aan de zuidkust. De e-commerce spelers nemen actief en steeds meer deel aan een zeer hoge vraag naar magazijnen in Frankrijk. De uitstekende vorm waarin de Franse verhuurmarkt verkeert wordt ook weerspiegeld in het aantal ondertekende transacties, meer dan 144 transacties werden genoteerd over het geheel van 2021, wat 4% hoger was dan vorig jaar en 29% hoger dan het gemiddelde op 10 jaar.

Opname

In 2021 werd 3.596.300 m² verhuurd op de Franse logistieke verhuurmarkt (>10.000 m²), het volume van de opname steeg op jaarbasis met 8%. Structurele veranderingen, zoals verhuizingen en e-commerce activiteiten, stimuleren de activiteiten in de logistieke sector. De vraag van gebruikers was het sterkst in het segment van middelgrote magazijnen (10.000–20.000 m²) met 86 transacties, een recordaantal, en overtrof het record van 2017 met 84 transacties. Het segment van 20.000 tot 40.000 m² bereikte hetzelfde aantal transacties als in 2020 (38 transacties). In het segment XXL-magazijnen (>40.000 m²) werden 20 transacties waargenomen, waaronder drie transacties van meer dan 100.000 m². Deze omvatten de verhuur van LA REDOUTE van 110.000 m² in Haynecourt, in de buurt van Cambrai, de lease van SEB van 100.640 m² in Bully-les-Mines en de transactie van LIDL voor 100.600 m² in Ablis. De belangrijkste markten langs de logistieke corridor (Parijs, Lille, Lyon en Marseille) namen in 2021 54% van het transactievolume voor hun rekening. Parijs en Lille, waar de prestaties jaar op jaar verbeterden, vertegenwoordigden respectievelijk 25% en 18% van de activiteit. De regio Lyon nam 8% voor zijn rekening, terwijl het aandeel van de regio Marseille tot 5% daalde.

Tophuurprijzen

De tophuurprijs in de regio Parijs bedroeg € 61 per m² / jaar, de hoogste in het land. Elders bedroeg de huur € 55 in de regio Lyon, € 48 in de regio Marseille en € 46 in Lille.

Tophuurprijs in Frankrijk

MARKT	TOPHUUR – 2020	TOPHUUR – 2021
Parijs	55/m ² /jaar	61/m ² /jaar
Lyon	50/m ² /jaar	55/m ² /jaar
Marseille	48/m ² /jaar	48/m ² /jaar
Lille	44/m ² /jaar	46/m ² /jaar

Bron: JLL EMEA, februari 2022



1 Bron: Jones Lang LaSalle – Industrieel Investeringsrapport COE & West-Europa 2021 – februari 2022





Verslag van de Raad van Bestuur

Verslag van de Raad van Bestuur

Corporate governance verklaring

Beginnelsen

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).

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.

Zoals vereist door de Code 2020 beschrijft het Corporate Governance Charter van de Vennootschap de belangrijkste aspecten van haar corporate governance beleid. Het 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, 9 oktober 2017, 8 mei 2020 en 14 mei 2021. De huidige versie van het Corporate Governance Charter, goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap op 5 januari 2022, heeft voorrang op en vervangt alle vorige versies.



De Raad van Bestuur is echter van mening dat de Vennootschap gerechtvaardigd is bepaalde principes van de Code 2020 niet na te leven, gezien de bijzondere situatie van de Vennootschap. Deze afwijkingen worden hieronder uitgelegd:

- i. De Vennootschap is niet van plan een benoemingscomité op te richten. Daarmee wijkt de Vennootschap, als kleinere beursgenoteerde vennootschap (in termen van werknemers), 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.
- ii. De Vennootschap wijkt af van het beginsel 7.12 van de Code 2020 door geen contractuele clausules op te nemen ter vertraging van betaling of terugvorderingsclausules met betrekking tot de variabele bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam. De Raad van Bestuur is van mening dat zijn remuneratiebeleid en -praktijken de onderliggende doelstelling van dit principe voldoende aanpakken, omdat iedere betaling van variabele bezoldigingen alleen wordt gedaan na de afsluiting van de financiële resultaten. Bovendien kan de Raad van Bestuur het bedrag van de variabele bezoldiging van een lid van het Uitvoerend Managementteam op korte termijn verlagen op basis van zijn individuele prestaties. Met betrekking tot de variabele bezoldiging op lange termijn bevat het LTIP ook bepaalde malusclausules. Ten slotte kan de Vennootschap in bepaalde gevallen zijn toevlucht nemen tot juridische middelen die het ter beschikking heeft op grond van de toepasselijke wetgeving om betaling in te houden of variabele bezoldigingen terug te vorderen.
- iii. De Vennootschap wijkt af van beginsel 7.6 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. Gezien het feit dat de Voorzitter van de Raad van Bestuur en de CEO referentieaandeelhouders zijn, is de Raad van Bestuur van mening dat het langetermijnperspectief van aandeelhouders adequaat is vertegenwoordigd. Het niet eisen van de andere drie (onafhankelijke) bestuurders om een bezoldiging in aandelen in de Vennootschap te ontvangen, maakt een extern perspectief mogelijk tijdens de beraadslagingen van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur is van mening dat deze evenwichtige samenstelling bijdraagt aan de waardecreatie op lange termijn en gunstig is voor de Vennootschap.
- iv. De Vennootschap wijkt af van beginsel 7.9 van de Code 2020 door niet te eisen dat een minimumdrempel van aandelen in handen is van het uitvoerend management. De Vennootschap is van mening dat haar huidige operationele structuur en remuneratiebeleid haar Uitvoerend Managementteam voldoende stimuleren zich te richten op het creëren van waarde op lange termijn, gezien het volgende: (i) de CEO is de belangrijkste aandeelhouder van de Vennootschap, (ii) de Raad van Bestuur vermijdt het vaststellen van prestatiecriteria die het Uitvoerend Managementteam zouden kunnen aanmoedigen om de voorkeur te geven aan kortetermijndoelstellingen die hun variabele bezoldiging beïnvloeden, maar een negatieve invloed

zouden hebben op VGP op de middellange en lange termijn, en (iii) de leden van het Uitvoerend Managementteam (anders dan de CEO) nemen deel aan het LTIP, dat is gebaseerd op de netto vermogenswaarde-groei van de Vennootschap verspreid over meerdere jaren en een *lock-up* van 5 jaar omvat.

Bestuursstructuur

De Vennootschap heeft 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 benoemd door de Algemene Vergadering. De Voorzitter en de Chief Executive Officer kunnen nooit dezelfde persoon zijn. De Chief Executive Officer is het enige lid van de Raad met een uitvoerende functie. Alle 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).

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

Wij verwijzen naar het VGP Corporate Governance Charter dat op de website van de vennootschap gepubliceerd is (www.vgpparks.eu/investors/corporate-governance/) voor een gedetailleerde omschrijving van de werking en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur heeft voor het boekjaar 2021 geen secretaris van de vennootschap („company secretary”) benoemd. Daarmee wijkt de Vennootschap, als kleinere beursgenoteerde vennootschap, af van de beginselen 3.19 en verder van de Code 2020. Dit gezien zijn relatief kleine omvang en de kleine omvang van de raad van bestuur van de Vennootschap. De functie van de secretaris van de Vennootschap („company secretary”) werd opgenomen door de CFO van de Vennootschap. Na de benoeming van een nieuwe CFO (de heer Piet Van Geet) op 10 januari 2022 heeft de Raad van Bestuur de vorige CFO (de heer Dirk Stoop) echter benoemd als secretaris van de Vennootschap („company secretary”) en wijkt de Vennootschap dus niet langer af van de beginselen 3.19 en verder van de Code 2020.

In 2021 heeft de Raad van Bestuur 8 keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- goedkeuring van de jaarrekening van 2020 en van de halfjaarresultaten van 2021;
- goedkeuring van budgetten;
- beoordeling en bespreking van de impact van de COVID-19 pandemie op de activiteiten van de Groep;
- beoordeling en bespreking van de achtste closing met de Eerste Joint Venture, de evolutie van de VGP Park Moerdijk joint venture en de komst van nieuwe Ontwikkelings-Joint Ventures
- beoordeling en bespreking van een nieuwe joint venture met Allianz (de Vierde Joint Venture)
- beoordeling en bespreking van de procedure van artikel 7:97 WVV betreffende verrichtingen tussen verbonden partijen
- beoordeling, bespreking en goedkeuring van het Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2020;
- beoordeling, bespreking over de VGP-stichting en goedkeuring om een verdere bijdrage te leveren aan de VGP-stichting;
- beoordeling, bespreking en goedkeuring van de uitgifte van een eerste openbare groene benchmarkobligatie van € 600 miljoen;
- beoordeling en bespreking van de vastgoedportefeuille (d.w.z. investeringen, huurderskwesties, enz.);
- beoordeling, bespreking en goedkeuring van de investeringen en uitbreiding van de grondbank;
- goedkeuring van toewijzingen en gedelegeerde bevoegdheden met betrekking tot het Lange Termijn Incentive Plan;
- beoordeling, bespreking en goedkeuring van intrekking van notering op de beurs van Praag;
- beoordeling en goedkeuring van een kapitaalverhoging van € 300 miljoen door een versnelde bookbuildingprocedure;
- beoordeling, bespreking en beslissingen over veranderingen aan het corporate governance charter.

NAAM	JAAR BENOEMING	VOLGENDE HERBENOEMING	BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
Uitvoerend bestuurder en Chief Executive Officer			
Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Van Geet	2021	2025	8
Niet-uitvoerend bestuurder			
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2021	2025	8
Onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders			
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2019 ¹	2023	8
Katherina Reiche	2019	2023	7
Vera Gäde-Butzlaff	2019	2023	8

1 Tot aan de gewone Algemene Vergadering van mei 2020 vervulde Mw. Ann Gaeremynck deze rol ten persoonlijke titel

Mw. Katherina Reiche, Mw. Vera Gäde-Butzlaff en Mw. Ann Gaeremynck zijn onafhankelijke bestuurders, in overeenstemming met artikel 7:87 van het WVV.

De Gewone Algemene Vergadering van 14 mei 2021 heeft de verlenging van de mandaten van de Uitvoerend Bestuurder (Jan Van Geet s.r.o.) en de Niet-Uitvoerend Bestuurder (VM Invest NV) goedgekeurd voor een nieuwe termijn van 4 jaar.

De samenstelling van de Raad van Bestuur beantwoordt aan de vereisten inzake genderdiversiteit voorzien in artikel 7:86 van het WVV.

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, word er op dit ogenblik geen interne auditfunctie gecreëerd.

Het Auditcomité vergaderde vier keer in 2021. 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 2020 en van de halfjaarresultaten van 2021 en bedrijfsupdates;
- analyse van de aanbevelingen van de commissaris;
- de verschillende closings met de Allianz joint ventures;
- de financieringsstructuur van de Groep;
- de kapitaalverhoging door middel van een versnelde boekbuildingprocedure;
- beoordeling en bespreking over de noodzaak om een interne auditfunctie in het leven te roepen;
- bespreking, beoordeling en goedkeuring van de voorgestelde draagwijdte en honoraria voor het auditwerk en niet-auditwerk uitgevoerd door Deloitte.

NAAM	JAAR BENOE-MING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKE-LIJK	VOLGENDE HERBENOE-MING	BIJGEWOON-DE VERGADE-RINGEN
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck (Voorzitster)	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	4
Vera Gäde-Butzlaff	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	4
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2021	Niet-uitvoerend	—	2025	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 tegelijk met hun mandaat als bestuurder worden verlengd.

Het Remuneratiecomité wordt voorgezeten 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 bezoldigingen wordt 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 2021 heeft het Remuneratiecomité twee keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- beoordeling van de impact van de implementatie van de Richtlijn Aandeelhoudersrechten II (SRD II) op het remuneratiebeleid en -verslag;
- beoordeling en vaststelling van de verwezenlijking van de prestatiecriteria voor 2020, en prestatiedoelstellingen en -criteria voor de CEO, andere leden van het Uitvoerend Comité en senior managers voor het boekjaar 2021;
- toewijzing van de variabele bezoldiging;
- 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 het uitvoerend management moet worden aangehouden als onderdeel van hun bezoldiging, wijkt de Vennootschap af van beginsel 7.9 van de Code 2020.

NAAM	JAAR BENOE-MING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKE-LIJK	VOLGENDE HERBENOE-MING	BIJGE-WOONDE VERGADE-RINGEN
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen (Voorzitter)	2021	Niet-uitvoerend	—	2025	2
Katherina Reiche	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	1
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	2



foto © Trilux

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.

De Raad van Bestuur en zijn Comités hebben in februari 2022 een zelfevaluatie uitgevoerd met een bevredigend resultaat.



Remuneratieverslag

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 het VGP Remuneratiebeleid (zie *Bijlage 7 van het VGP Corporate Governance Charter* op <https://www.vgpparks.eu/investors/corporate-governance/>).

Het VGP Renumeratiebeleid werd voorgelegd aan en goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 14 mei 2021 met een grote meerderheid (93,13% van de aanwezige stemmen gaf hun goedkeuring). Dit nieuwe renumeratiebeleid is van kracht geworden op 1 januari 2021. Dit remuneratieverslag moet worden samengelezen met het VGP Remuneratiebeleid, dat, voor zover nodig, moet worden beschouwd als onderdeel van dit remuneratieverslag. De bezoldiging toegekend aan de bestuurders, de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Managementteam met betrekking tot boekjaar 2021 is in overeenstemming met het VGP Remuneratiebeleid.

Het remuneratieverslag voor het prestatiejaar 2020 werd eveneens goedgekeurd met een grote meerderheid van 97,08% van de aanwezige stemmen. En er waren geen specifieke opmerkingen die in aanmerking moesten worden genomen bij de bezoldiging voor het prestatiejaar 2021.

Hoogtepunten van VGP 2021

2021 was opnieuw een jaar van recordgroei voor VGP met een nettowinst voor het boekjaar 2021 die steeg tot € 650,1 miljoen (in vergelijking met een nettowinst van € 370,9 miljoen voor het boekjaar 2020).

VGP noteerde een solide groei in zijn vastgoedportefeuille met ondertekende en hernieuwde huuropbrengsten van € 79,7 miljoen, (+ 76% op jaarbasis) waardoor de totale ondertekende huuropbrengsten uitkwamen op € 256,1 miljoen (+ 76% op jaarbasis).

In de loop van het jaar werden 26 gebouwen opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 652.000 m², goed voor € 32,0 miljoen aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis (99,8%–verhuurd). Op het eind van het jaar waren er 50 gebouwen in aanbouw die 1.478.000 m² aan verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden – 1,7x het niveau van december 2020 – wat € 93,9 miljoen van de toegezegde huuropbrengsten op jaarbasis (83,8% voorverhuurd op het einde van het jaar) vertegenwoordigt.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van de eigen en de Joint Venture-portefeuille bedroeg 8,6 jaar op het einde van het jaar (ten opzichte van 8,5 jaar op 31 december 2020) en de bezettingsgraad (eigen en Joint Venture-portefeuille) bereikte 99,4% op het einde van het jaar (in vergelijking met 98,5% eind 2020).

De landbank breidde zich verder uit met de aankoop van 4.037.000 m² aan nieuwe ontwikkelingsgrond met nog eens 3.981.000 m² aan toegezegde percelen grond, in afwachting van vergunningen, waardoor de totale contractueel vastgelegde (eigen en toegezegde) grondbank op 10.93.000 m² (+ 43,0% op jaarbasis) werd gebracht.

In Frankrijk, Servië en Kroatië werden werkzaamheden opgestart.

Er werd een nieuwe Vierde Joint Venture aangegaan met Allianz Real Estate na het bereiken van de investeringscapaciteit van de Eerste Joint Venture. Gedurende 2021 was er 1 closing met de respectieve Allianz joint ventures die resulteerde in een netto cash opbrengst van in totaal € 49,6 miljoen.

Op 31 december 2021 maakten de daken van VGP's gebouwenportefeuille een fotovoltaïsche energieopwekkingscapaciteit mogelijk van 74,7MWp, geïnstalleerd of in aanbouw (vergeleken met 42,5MWp eind december 2020).

Aan het eind van het jaar werd 4.570.000 m² aan verhuurbare oppervlakte, ofwel 54% van de totale portefeuille, gecertificeerd (BREEAM „Very Good“ of gelijkwaardig) of was het certificaat in afwachting.

Totale bezoldiging

Totale bezoldiging van de bestuurders

De bezoldiging die aan niet-uitvoerende bestuurders wordt betaald bestaat uitsluitend uit een jaarlijks vaste component plus de vergoeding die voor elke bijgewoonde vergadering wordt ontvangen. Deze vergoedingen werden goedgekeurd op de gewone algemene vergadering van 8 mei 2020 en bleef ongewijzigd voor 2021. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een jaarlijkse vaste bezoldiging van € 75.000. De voorzitter ontvangt geen bijkomende vaste bezoldiging voor zijn voorzitterschap. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen verder een aanwezigheidsvergoeding van € 2.000 voor elke vergadering van de raad van bestuur en € 2.000 voor elke vergadering van het Audit- of Remuneratiecomité die ze bijwonen.

Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen variabele vergoeding die verband houdt met resultaten of andere prestatiecriteria. Zij hebben geen recht op aandelenopties of aandelen (zie de *Corporate Governance Verklaring – Principes* met betrekking tot de afwijking van Beginsel 7 6 van de Belgische Corporate Governance Code van 2020), noch op enige aanvullende pensioenregeling.

TABEL A – BEZOLDIGING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VOOR HET GERAPPORTEERDE BOEKJAAR 2021

BEZOLDIGING 2021 <i>(in €)</i>	VASTE BEZOLDIGING			VARIABELE BEZOLDIGING		UITZON- DERLIJKE ONDER- DELEN	PENSI- OEN	TOTALE BEZOLDI- GING	VERHOUDING VASTE EN VARIABELE BEZOLDIGING	
	BASIS- VERGOE- DING	VERGOE- DINGEN	ANDERE ONDER- DELEN	JAAR- LIJKSE VARIA- BELE	MEER- JAARLIJK- SE VARIA- BELE				VAST	VARI- ABLE
Niet-uitvoerende bestuurders										
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%
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck <i>Onafhankelijke bestuurder en voorzitter Auditcomité</i>	75.000	28.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	103.000	100%	0%
Katherina Reiche <i>Onafhankelijk bestuurder</i>	75.000	16.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	91.000	100%	0%
Vera Gäde-Butzlaff <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%
Uitvoerende bestuurders										
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, <i>Uitvoerend bestuurder¹</i>	75.000	16.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	91.000	100%	0%
Totaal	375.000	112.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	487.000	100%	

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



Totale bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam

Algemeen¹

Het Uitvoerend Managementteam bestaat uit Jan Van Geet (Chief Executive Officer), Piet Van Geet (Chief Financial Officer)², Dirk Stoop (Secretaris van de Vennootschap – „Company Secretary“)³, 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 President – Business Development & Investor Relations).

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 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)

1 De hier vermelde natuurlijke personen zijn de respectieve permanente vertegenwoordigers van (i) Jan Van Geet s.r.o., (ii) Urraco BV, (iii) 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. Dhr. Jan Prochazka (COO-Tsjechische Republiek) heeft zijn mandaat eind 2020 beëindigd.

2 Vanaf 10 januari 2022.

3 Vanaf 10 januari 2022. Tot 10 januari 2022 CFO.

Prestatiecriteria variabele bezoldiging op korte termijn

Voor het boekjaar 2021 werden de prestaties van het Uitvoerend Managementteam beoordeeld op basis van de volgende prestatiecriteria:

PRESTATIECRITERIA	Relatieve weging van de prestatiecriteria	A) Minimale prestatiedoelstelling en B) overeenkomstig toekenningsbetaling-sniveau ¹	A) Maximale prestatiedoelstelling en B) overeenkomstig toekenningsbetaling-sniveau ¹	A) Gemeten prestaties en B) overeenkomstig toekenningsbetaling-sniveau ¹
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, CEO				
Nettowinst van de Groep	50%	a) 75% b) 0,38	a) 125% b) 0,50	a) 260% b) 0,50
Groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis	20%	a) 80% b) 0,16	a) 125% b) 0,20	a) 205% b) 0,20
— Kasstroom uit activiteiten en afstoting naar joint ventures	20%	a) 80% b) 0,16	a) 125% b) 0,20	a) 207% b) 0,20
— Bezettingsgraad				
— Gebouwen die zijn opgeleverd en opgestart				
— Voorverhuringen in aanbouw				
— Aankoop van grond				
— Overige				
— ESG	10%	a) 80% b) 0,08	a) 125% b) 0,10	a) 125% b) 0,10
— Gezondheid en veiligheid				
— Personeelsmanagement				
— Overige				
Totaal bonusniveau		0,78	1,00	1,00
Totale variabele bezoldiging 2021				€ 600,000

PRESTATIECRITERIA	Relatieve weging van de prestatiecriteria	A) Minimale prestatiedoelstelling en B) overeenkomstig toekenningsbetaling-sniveau ¹	A) Maximale prestatiedoelstelling en B) overeenkomstig toekenningsbetaling-sniveau ¹	A) Gemeten prestaties en B) overeenkomstig toekenningsbetaling-sniveau ¹
Overige leden van het Uitvoerend Managementteam				
Nettowinst van de Groep	50%	a) 75% b) 0,38	a) 125% b) 0,87	a) 260% b) 0,87
Groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis	20%	a) 80% b) 0,16	a) 125% b) 0,35	a) 205% b) 0,35
— Kasstroom uit activiteiten en afstoting naar joint ventures	20%	a) 80% b) 0,16	a) 125% b) 0,35	a) 207% b) 0,35
— Bezettingsgraad				
— Gebouwen die zijn opgeleverd en opgestart				
— Voorverhuringen in aanbouw				
— Aankoop van grond				
— Overige				
— ESG	10%	a) 80% b) 0,08	a) 125% b) 0,17	a) 125% b) 0,17
— Gezondheid en veiligheid				
— Personeelsmanagement				
— Overige				
Totaal bonusniveau		0,78	1,74	1,74
Totale variabele bezoldiging 2021				€ 1,735,000

De Vennootschap maakt de werkelijke doelstellingen niet per criterium bekend, omdat dit de openbaarmaking van commercieel gevoelige informatie zou vereisen.

1 Uitbetalingsniveau uitgedrukt als een veelvoud van de „target“-bonus

Gerapporteerd boekjaar 2021

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 („UMT“) de volgende totale bezoldiging toegekend voor het boekjaar 2021:

TABEL B – BEZOLDIGING VAN HET UITVOEREND MANAGEMENTTEAM VOOR HET GERAPPORTEERDE BOEKJAAR 2021										
BEZOLDIGING 2021 <i>(in €)</i>	VASTE BEZOLDIGING			VARIABELE BEZOLDIGING		UITZONDERLIJKE ONDERDELEN	PENSIOEN	TOTALE BEZOLDIGING	VERHOUDING VASTE EN VARIABELE BEZOLDIGING	
	BASIS-VERGOEDING	VERGOEDINGEN	ANDERE ONDERDELEN	JAARLIJKE VER- ANDERINGEN	MEER- JAARLIJKE VER- ANDERINGEN ¹				VAST	VARIABLE
Uitvoerend Managementteam										
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, CEO ²	600.000	n.v.t.	35.987	600.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1.235.987	51%	49%
Overige leden van het Uitvoerend Managementteam	1.420.429	n.v.t.	80.301	1.735.000	n.v.t.	n.v.t.	39.900	3.275.630	47%	53%
Totaal	2.020.429	n.v.t.	116.288	2.335.000	n.v.t.	n.v.t.	39.900	4.511.617	48%	52%

Besluit

Het totale bedrag van de bezoldiging zoals hierboven uiteengezet, is in overeenstemming met het VGP Renumeraatiebeleid. 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.

1 Heeft betrekking op de variabele LTIP-bezoldiging die tijdens het boekjaar werd verworven. In 2021 werd geen variabele LTIP-bezoldiging verworven door het UMT.

2 De bezoldiging die Jan Van Geet s.r.o. ontvangt in zijn hoedanigheid van uitvoerend bestuurder is weergegeven in tabel A hierboven



Op aandelen gebaseerde bezoldiging

Voor het boekjaar 2021 werd geen op aandelen gebaseerde bezoldiging toegekend.

Ontslagvergoedingen

Voor het boekjaar 2021 werden geen ontslagvergoedingen uitbetaald in verband met de beëindiging van management- of arbeidsovereenkomsten van leden van het Uitvoerend Managementteam.

Terugvordering

De Vennootschap wijkt af van het beginsel 7.12 van de Code 2020 door geen contractuele clausules op te nemen ter vertraging van betaling of terugvorderingsclausules met betrekking tot de variabele bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam. De Raad van Bestuur is van mening dat zijn remuneratiebeleid en -praktijken de onderliggende doelstelling van dit principe voldoende aanpakken, omdat iedere betaling van variabele bezoldigingen alleen wordt gedaan na de afsluiting van de financiële resultaten. Bovendien kan de Raad van Bestuur het bedrag van de variabele bezoldiging van een lid van het Uitvoerend Managementteam op korte termijn verlagen op basis van zijn individuele prestaties. Met betrekking tot de variabele bezoldiging op lange termijn bevat het LTIP ook bepaalde malusclausules. Ten slotte kan de Vennootschap in bepaalde gevallen haar toevlucht nemen tot juridische middelen die zij ter beschikking heeft op grond van de toepasselijke wetgeving om betaling in te houden of variabele bezoldigingen terug te vorderen.

Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Voor de bezoldiging over het boekjaar 2021 heeft VGP niet afgeweken van zijn bestaande bezoldigingspraktijken

Veranderingen in 2022

De Raad van Bestuur heeft op 5 januari 2022 op basis van de aanbevelingen van het remuneratiecomité besloten Piet Van Geet als CFO te benoemen ter vervanging van Dirk Stoop. Om continuïteit en een soepel overgangsproces te garanderen en om de *corporate governance* van de Groep verder te versterken, besloot de Raad Dirk Stoop te benoemen als Secretaris van de Vennootschap („*Company Secretary*“). De nieuwe CFO heeft hetzelfde bezoldigingspakket als de vertrekkende CFO.

Tijdens dezelfde vergadering besloot de Raad van Bestuur de dienstenovereenkomst tussen Little Rock SA en de Vennootschap te beëindigen. In het kader van deze dienstenovereenkomst heeft de Vennootschap een beroep gedaan op Little Rock SA voor de ondersteuning en het beheer en de uitvoering van de activiteiten van VGP Groep en Little Rock SA heeft op haar beurt een beroep gedaan op de diensten van Jan Van Geet s.r.o., de CEO van de Vennootschap, en Tomas Van Geet, de Chief Commercial Officer van de Vennootschap, voor het uitvoeren van de diensten verleend aan de Vennootschap. Om de bovenstaande afspraken te vereenvoudigen heeft de Raad van Bestuur besloten Jan Van Geet s.r.o., met de heer Jan Van Geet als vaste vertegenwoordiger, en Tomas Van Geet s.r.o., met de heer Tomas Van Geet als vaste vertegenwoordiger, rechtstreeks te contracteren. Er wordt ook verwezen naar de paragraaf *Gedragbeleid – Belangenconflict*.

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						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders						
Totale jaarlijkse bezoldiging	85.500	82.500	182.000 ¹	396.500 ²	412.000	396.000
Vershil van jaar tot jaar (%)	6%	– 4%	121%	118%	4%	– 4%
Aantal niet-uitvoerende bestuurders hier onderzocht	4	4	4	4	4	4
Bezoldiging CEO en uitvoerend bestuurder						
Totale jaarlijkse bezoldiging als uitvoerend bestuurder	16.000	15.000	16.000	93.000	91.000	91.000
Vershil van jaar tot jaar (%)	7%	– 6%	7%	481%	– 2%	0%
Totale jaarlijkse bezoldiging als CEO	335.160	336.562 ³	336.380	837.212	1.234.936	1.235.987
Vershil van jaar tot jaar (%)	– 43%	0%	0%	149%	48%	0%
Bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam						
Totale jaarlijkse bezoldiging	1.373.283	1.218.679	1.621.658	5.739.044 ⁴	4.467.293	3.275.630
Vershil van jaar tot jaar (%)	35%	– 11%	33%	254%	– 22%	– 27%
Aantal niet-uitvoerende bestuurders hier onderzocht	4	4	6	7	7	7
Prestatie van de vennootschap						
Nettowinst toe te rekenen aan aandeelhouders ('000 €)	91.286	95.995	121.106	205.613	370.939	650.055
Vershil van jaar tot jaar (%)	5%	5%	26%	70%	80%	75%
Gemiddelde bezoldiging per werknemer						
Gemiddeld loon per werknemer ⁵	n.v.t.	59.160	72.715	76.065	74.512	79.565
Vershil van jaar tot jaar (%)			23%	5%	– 2%	7%

Zoals vereist door het Belgische Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, rapporteert VGP de loonratio van de CEO-bezoldiging tegenover de laagste VTE-werknemersbezoldiging in zijn rechtspersoon VGP NV. De loonratio van 2021 is 20,7.

- 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.
- 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.
- 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 bestuur van de Groep. Voor meer gedetailleerde informatie, zie Remuneratieverslag opgenomen in het Jaarverslag van 2017 – pagina 47.
- De verhoging was voornamelijk het gevolg van de vervroegde beëindiging van het VGP MISV beloningsplan, waardoor de langetermijn-beloningen onder dit plan vervroegd onvoorwaardelijk werden. 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 van het Jaarverslag 2020 – pagina 69.
- 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.



Gedragbeleid

Gedragcode

In de loop van 2019 werd een formele Gedragcode ingevoerd. Deze Gedragcode 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 Gedragcode 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 Gedragcode 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 Gedragcode 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 Gedragcode, 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.

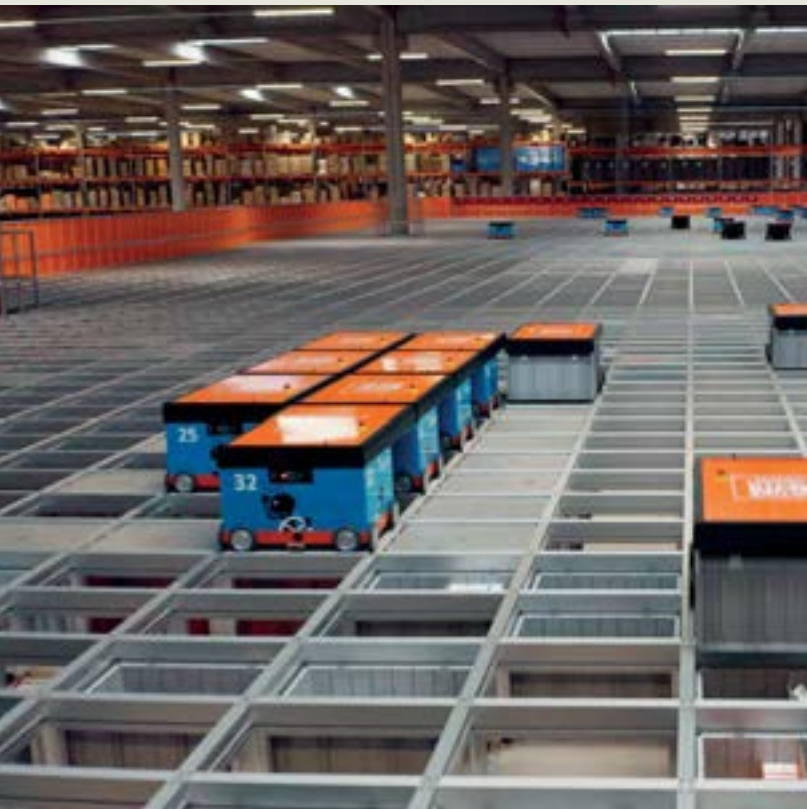
Er wordt tevens verwezen naar *Bijlage 4 Regels ter voorkoming van marktmisbruik (Verhandelingsreglement)* van het Corporate Governance Charter van VGP op <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/>

Verplichting tot melding van effectieve transacties

Personeelsleden van VGP¹ 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) en dat ook kan worden aangevraagd bij de Compliance Officer.

¹ Zoals gedefinieerd in Bijlage 4 – Regels ter voorkoming van marktmisbruik (Verhandelingsreglement) van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap



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 Uitvoerend Managementteam en werknemers niet handelen in financiële instrumenten van VGP.

Transacties met voorkennis tijdens 2021

In de loop van 2021 hebben zich geen transacties met voorkennis voorgedaan

Transparantiemeldingen 2021

Als gevolg van de toepassing van de dubbele stemrechten en de kapitaalverhoging van november 2021 werden een aantal transparantieverklaringen ontvangen en gepubliceerd door de Vennootschap in 2021. Voor meer details verwijzen wij naar de website van de Vennootschap: <https://www.vgpparks.eu/investors/shareholding/>.

Voor verdere details over de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap op 31 december 2021, 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 2021 is er geen belangenconflict ontstaan, maar in januari 2022 is er één belangenconflict ontstaan.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 5 januari 2022

Voorafgaand aan de beraadslaging over de punten op de agenda, heeft Jan Van Geet s.r.o., met Jan Van Geet als vaste vertegenwoordiger, de andere bestuurders geïnformeerd dat hij een belangenconflict heeft met betrekking tot de goedkeuring door de Vennootschap van de

beëindiging van de dienstenovereenkomst met Little Rock S.A. en het sluiten van een consultancy overeenkomst met Jan Van Geet s.r.o. en Tomas Van Geet s.r.o. (de „Geconflicteerde Beslissing“) in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het „WVV“).

Het belangenconflict ontstaat omdat Jan Van Geet s.r.o. (i) de contractspartij is van voornoemde consultancy overeenkomst en, derhalve, de begunstigde is van enige remuneratie daarin vervat en (ii) ook de controle uitvoert over Little Rock S.A.

Bijgevolg zijn Jan Van Geet s.r.o. en zijn vaste vertegenwoordiger Jan Van Geet overeenkomstig artikel 7:96, §1, vierde lid WVV uitgesloten van enige beraadslaging en stemming door de raad van bestuur over de Geconflicteerde Beslissing en zaken die daarmee verband houden.

Jan Van Geet s.r.o. en Tomas Van Geet s.r.o. verlenen momenteel onrechtstreeks diensten aan de Vennootschap, in het kader van een dienstenovereenkomst tussen de Vennootschap en Little Rock S.A. Er wordt nu voorgesteld om de dienstenovereenkomst tussen de Vennootschap en Little Rock S.A. te beëindigen en rechtstreeks met elk van Jan Van Geet s.r.o. en Tomas Van Geet s.r.o. nieuwe consultancy overeenkomsten aan te gaan, tegen dezelfde voorwaarden en condities. De niet-geconflicteerde bestuurders zijn van mening dat de goedkeuring en het aangaan van de consultancy overeenkomst met Jan Van Geet s.r.o. in het belang is van de Vennootschap aangezien het de governance van de Vennootschap vereenvoudigt en aangezien de consultancy overeenkomsten met Jan Van Geet s.r.o. en Tomas Van Geet s.r.o. de huidige dienstenovereenkomst met Little Rock S.A. vervangt. Aangezien de consultancy overeenkomsten zullen worden aangegaan onder dezelfde voorwaarden als de huidige dienstenovereenkomst met Little Rock S.A., heeft de Geconflicteerde Beslissing geen financiële gevolgen voor de Vennootschap.

Geen van de andere bestuurders verklaarde bij de een belang te hebben bij de Geconflicteerde Beslissing dat de toepassing van de procedure van de bepalingen van artikel 7:96 WVV zou vereisen.

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 risicobeheer- en controlesysteem van VGP.

CONTROLEOMGEVING

VGP streeft naar een algemene naleving en een risicobewuste houding met een duidelijke definiëring van de rollen en verantwoordelijkheden in alle relevante domeinen. Op die manier creëert de vennootschap een 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 de beleidslijnen en procedures en zorgt ervoor dat alle VGP-medewerkers voldoende inzicht hebben in of voldoende geïnformeerd zijn om een voldoende hoog niveau van risicobeheersing en -controle te kunnen ontwikkelen op alle niveaus en op alle gebieden van de Groep.

RISICOBEBEERSYSTSEEM

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 de bedrijfsrisico's geïdentificeerd, geanalyseerd, vooraf geëvalueerd en getest via interne en soms externe beoordelingen.

Naast deze geïntegreerde risicoanalyses worden ook periodieke beoordelingen uitgevoerd om te controleren of de juiste maatregelen voor risicoanalyse en -beheersing zijn geïmplementeerd en om niet-geïdentificeerde of niet-gerapporteerde risico's te ontdekken. Deze procedures worden aangestuurd 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 de paragraaf 'Risicofactoren' van dit jaarverslag. Deze bedrijfsrisico's worden meegedeeld 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.

Het mandaat van de Commissaris verstrijkt onmiddellijk na de gewone algemene vergadering in 2023 waarop het besluit zal worden genomen om de op 31 december 2022 afgesloten jaarrekening goed te keuren. Voor meer informatie verwijzen we naar het hoofdstuk *Financieel Overzicht – toelichting 28* in dit jaarverslag.



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 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 Tweede en Vierde 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 Tweede Joint Venture en Vierde Joint Venture. De kasstromen op korte termijn van de Groep kunnen negatief worden beïnvloed als deze 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 recurrente inkomstenstroom uit huurovereenkomsten voor het ontwikkelde logistieke vastgoed (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 aankoop en ontwikkeling van dat logistieke vastgoed 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 rijp stadium hebben bereikt, kunnen worden verkocht aan de Joint Ventures of eventueel aan een derde.

De Groep is grotendeels afhankelijk van de inkomstenstroom uit de Joint Ventures omdat het merendeel van de rijpe activa worden verkocht aan de Tweede Joint Venture

en Vierde Joint Venture of worden ontwikkeld door de Derde en Ontwikkelings-Joint Ventures. 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 recurrente inkomsten worden gecreëerd op het niveau van de Joint Ventures om de contanten door te laten stromen naar de Groep. Dergelijke dividendstromen zijn belangrijk voor de liquiditeit en de solvabiliteit van de Groep met het oog op cash-recycling en de terugbetaling van aandeelhoudersleningen.

De huidige inkomstenstroom van de Groep uit de Joint Ventures en de vergoedingen uit de Joint Ventures neemt snel toe, maar is nog steeds relatief beperkt in vergelijking met de aanzienlijke hoeveelheid schulden (zowel op het niveau van de Groep als op het niveau van de Joint Ventures), aangezien (i) de Eerste Joint Venture zijn investeringscapaciteit heeft bereikt, (ii) de Tweede Joint Venture zich nog in de eerste investeringsfase van 5 jaar bevindt, (iii) de Vierde Joint Venture – die bedoeld is om de investeringscapaciteit van de Eerste Joint Venture te vervangen – pas van kracht zal worden vanaf zijn eerste closing, die momenteel naar verwachting zal plaatsvinden in de tweede helft van 2022, (iv) de Derde Joint Venture zich in een vergevorderd stadium bevindt van zijn ontwikkelingsfase van VGP Park München en (v) de Ontwikkelings-Joint Ventures zich in de beginfasen van hun ontwikkelingsplanning bevinden.

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



1.2 De Groep beschikt mogelijk niet over de vereiste menselijke en andere middelen om de groei te beheren of zou mogelijks 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 investeringsopportuniteiten te identificeren. Verwacht wordt dat een dergelijke uitbreiding aanzienlijke eisen 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 2021 stelde de Groep meer dan 320 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 genererend logistiek vastgoed en op de mogelijke verkoop van dergelijk vastgoed eenmaal deze een volwassen stadium heeft 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 aankopen 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 of de afwerking door 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 een sterke bouwactiviteit in alle activiteitsklassen en lokale overheden die niet in staat zijn alle vergunningsaanvragen tijdig te verwerken. Momenteel kan het tussen 24 tot 36 maanden duren om de nodige vergunningen te ontvangen.

Andere factoren die de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep negatief kunnen beïnvloeden zijn onder meer de onbekendheid van lokale regelgeving, geschillen over overeenkomsten en arbeid met bouwaannemers of onderaannemers en onvoorziene omstandigheden op de site die kunnen leiden tot bijkomend werk en bouwvertragingen of tot de vernietiging 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 ongeschikt wordt met de daaruit voortvloeiende negatieve invloed op de bedrijfsactiviteiten, 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 opgeleverd. 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 2021 heeft de Groep de volle eigendom over een resterende ontwikkelingsgrondbank van 6.957.000 m² waardoor de Groep 3.298.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte kan ontwikkelen. Dit omvat de resterende ontwikkelingsgrondbank van 1.105.000 m² aangehouden door de Joint Ventures¹ met een ontwikkelingspotentieel van ca. 654.000 m² aan nieuw verhuurbare oppervlakte. Bovendien heeft de Groep nog eens 3.981.000 m² aan toegezegde percelen grond, waarvan wordt verwacht dat ze in de loop van de volgende 12 tot 24 maanden zullen worden aangekocht, mits het verkrijgen van de nodige vergunningen. Dit brengt de resterende in volle eigendom en toegezegde ontwikkelingsgrondbank op 10.938.000 m², wat een resterend ontwikkelingspotentieel van 4.983.000 m² vertegenwoordigt.

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

Gedurende de eerste fase in de ontwikkeling van een nieuw project zullen er geen inkomsten worden gegenereerd totdat het project is opgeleverd en geleverd 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. Zodra de bouw van een gebouw is gestart, duurt het ongeveer 6 tot 9 maanden om het op te leveren, waarbij langere perioden van toepassing zijn op grote (> 50.000 m²) en complexere gebouwen in termen van uit-

rusting. De omvang van het park heeft ook een impact op de timing van een toekomstige verkoop aan de Tweede Joint Venture aangezien een park over het algemeen voor 75% moet zijn ontwikkeld alvorens het aan de Tweede Joint Venture wordt aangeboden. De timing van een toekomstige verkoop aan de Vierde Joint Venture hangt af van de voorverhuurstatus van de inkomsten genererende activa: 75% van de opgeleverde activa binnen een park moet voorverhuurd zijn voordat een dergelijk park aan de Vierde Joint Venture wordt aangeboden, ongeacht de ontwikkelingsstatus van het park. Gelet op de omvang van de door de Derde Joint Venture ondernomen ontwikkelingen en de verwachte ontwikkelingen door de Ontwikkelings-Joint Ventures, zal de oplevering van de gebouwen die door deze Joint Ventures worden gebouwd 9 tot 24 maanden in beslag nemen, zodra de nodige vergunningen zijn verkregen.

Op 31 december 2021 was de Groep contractueel verplicht om nieuwe projecten te ontwikkelen die nog geen huurinkomsten genereren, voor een totaalbedrag van € 685,6 miljoen (in vergelijking met € 342,7 miljoen op 31 december 2020). 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. 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 Tweede of Vierde Joint Venture of ontwikkeld door de Derde Joint Venture en de Ontwikkelings-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 de 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, Letland en Servië, en breidt zich momenteel ook uit naar Frankrijk, Griekenland en Kroatië.

Een wijziging in de algemene economische omstandigheden in landen waar de Groep aanwezig is of in de nabije toekomst aanwezig zal zijn, 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 50% 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 2021 (in vergelijking met 54% op 31 december 2020).

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

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

1 Waarvan 73% in Nederland is gelegen via de LPM Joint Venture.

De eigen Vastgoedportefeuille, exclusief de ontwikkelingsgrondbank maar inclusief de activa die worden ontwikkeld namens de Eerste Joint Venture en Tweede Joint Venture, werd op 31 december 2021 gewaardeerd door een deskundig schatter op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 4,64%. (vergeleken met 5,51% op 31 december 2020) toegepast op de in de huurovereenkomsten vastgelegde huurprijzen verhoogd met de geschatte huurwaarde van onverhuurde ruimte. Een schommeling van 0,10% van dit markttarief zou leiden tot een schommeling van de totale waarde van de portefeuille van € 52,3 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 verzadiging 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 toestand 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 Allianz Joint Ventures, zou Allianz de procedure tot verwerving van inkomsten genererende activa kunnen stopzetten (in verband met de Tweede Joint Venture) en/of de leveringstermijn opschorten (in verband met de Derde Joint Venture), tot hij is vervangen naar tevredenheid van Allianz.

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 lange termijn incentive plan opgesteld.

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.

2.6 Risico's en onzekerheden gelinkt aan het uitbreken van een pandemie als COVID-19

De activiteiten van de Groep kunnen materieel negatief worden beïnvloed door de gevolgen van pandemieën, epidemieën of andere gezondheids crises, met inbegrip van de uitbraak van COVID-19 in de landen waar de Groep actief is. In maart 2020 kenmerkte de Wereldgezondheidsorganisatie COVID-19 als een pandemie, wat heeft geleid tot lockdown-maatregelen die door regeringen in heel Europa zijn genomen om de verspreiding van het virus tegen te gaan. Dit heeft geleid tot een wijdverspreide ontwrichting van vele sectoren van de economie. In het bijzonder hebben regeringen van de landen waar de Groep actief is maatregelen genomen om de gezondheid van burgers te beschermen, de verspreiding van het virus te vertragen en de opkomst van nieuwe varianten van het virus te bestrijden, zoals onlangs nog de Omikron-variant.

Als gevolg hiervan kan de economische en financiële situatie van bepaalde huurders verslechteren en kunnen zij in gebreke blijven hun huur tijdig te betalen. 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 2020, en ook niet in 2021 herhaald. VGP heeft constructief samengewerkt om huurders met echte geldproblemen te ondersteunen door aan te bieden de huurbetalingen te herschikken of te herprofilen. In sommige beperkte gevallen heeft dit invloed gehad op het niveau van de huur die de Groep van dergelijke huurders kon innen.

Bovendien kan de COVID-19-pandemie een impact hebben op de projecten die in uitvoering zijn van de Groep, onder andere door vertragingen of wanbetalingen van derden. VGP heeft geen invloed waargenomen op de timing van zijn ontwikkelingen in 2021, ondanks een aantal materiaaltekorten. De Groep is in staat geweest om de gevolgen van dergelijke tekorten te verzachten door het beheer en de optimalisatie van de inkoop van dergelijke materialen op groepsbrede grensoverschrijdende basis, maar er is geen garantie dat zij dit zal kunnen blijven doen in het geval dergelijke tekorten verergeren.

De aanhoudende impact van de COVID-19-uitbraak of een soortgelijke gezondheidspandemie of -epidemie is zeer onzeker en onderhevig aan snelle veranderingen. Elke significante verergering van de uitbraak (ook door de opkomst van meer besmettelijke of gevaarlijkere varianten van het virus) en een aanscherping van de maatregelen die worden ingevoerd door regeringen van de landen waar de Groep actief is, kan een negatieve invloed hebben op de inkomstenstroom uit huurovereenkomsten of de succesvolle ontwikkeling van de ontwikkelingsprojecten, die elk een wezenlijke nadelige weerslag kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten 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 hij op een gepaste manier gefinancierd wordt, is de Groep momenteel vier 50:50 joint ventures met Allianz aangegaan (de Allianz Joint Ventures) en drie 50:50 joint ventures met andere partners (de Ontwikkelings-Joint Ventures). De eerste twee Allianz Joint Ventures en de meest recente Allianz Joint Venture (de Eerste Joint Venture, de Tweede Joint Venture en de Vierde Joint Venture) zijn vooral gericht op het verwerven van inkomsten genererende activa die door de Groep worden ontwikkeld. De Vierde Joint Venture is bedoeld ter vervanging van de Eerste Joint Venture, die onlangs zijn investeringscapaciteit van € 2.000 miljoen heeft bereikt. De derde Allianz Joint Venture (de Derde Joint Venture) heeft betrekking op de ontwikkeling van VGP Park München. De Ontwikkelings-Joint Ventures bestaan uit (i) de 50:50 joint venture met Roozen (de LPM Joint Venture), die betrekking heeft op de ontwikkeling van VGP Park Moerdijk, (ii) de 50:50 joint venture met VUSA (de VGP Park Belartza Joint Venture), die betrekking heeft op VGP Park Belartza, en (iii) de 50:50 joint venture met Revikon (de VGP Park Siegen Joint Venture), die betrekking heeft op VGP Park Siegen.

Deze Joint Ventures stellen de Groep in staat om zijn initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te hergebruiken wanneer opgeleverde projecten worden aangekocht door de Tweede of Vierde Joint Venture of wanneer gebouwen worden opgeleverd door de Derde Joint Venture of de Ontwikkelings-Joint Ventures door herfinanciering van het geïnvesteerde kapitaal via externe bankschulden en laten de Groep toe om deze gelden te herbeleggen in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de groundbank, 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 Tweede en Vierde 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 Tweede en Vierde 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 Tweede en Vierde 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 huuropbrengsten 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, kan Allianz vanaf de kennisgeving hiervan, de procedure tot verwerving van de voorgestelde inkomsten genererende activa stopzetten (in het geval van de Tweede of Vierde Joint Venture) of de leveringstermijn opschorten (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 overeenstemming met de bepalingen ervan. Dergelijke wijzigingen of een beëindiging zouden een wezenlijk nadelige invloed kunnen hebben op de financiële positie en 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 de Joint Ventures (ten belope van zijn proportioneel aandeel) aangezien hij steeds zal trachten te verzekeren dat de Joint Ventures en diens dochtervennootschappen 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, nl. de financieringsverplichtingen van de Groep krachtens de JVO ten aanzien van de Joint Ventures zoals vermeld in deze paragraaf „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 een Joint Venture verschuldigd is aan de Groep, hetzij zal worden gedragen door de aandeelhouders van deze Joint Venture, nl. (i) VGP en Allianz en dit pro rata hun aandeelhouderschap, of dit zal leiden tot de verwatering van VGP door Allianz overeenkomstig de bepalingen van de desbetreffende Allianz JVO of dat Allianz fondsen verstrekt aan de Allianz Joint Venture tegen gunstige interest- en terugbetalingsvoorwaarden; en (ii) VGP en de aandeelhouders van de Ontwikkelings-Joint Ventures, pro rata hun aandeelhouderschap, of ingeval een aandeelhouder van





foto © Trilux

een Ontwikkelings-Joint Venture niet voldoet aan zijn voornoemde financieringsverplichtingen onder de respectieve Ontwikkelings-JVO, zal dit ertoe leiden dat VGP financiering verstrekt aan de Ontwikkelings-Joint Venture tegen gunstige interest- en terugbetalingsvoorwaarden.

Op 31 december 2021 vertoonden de „Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen“ een positief saldo van € 858,1 miljoen.

(iii) de verkoop van eigendommen aan de Tweede en Vierde Joint Venture 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, Tweede en Vierde 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 huuropbrengsten van de Groep.

De portefeuille die in 2021 aan de Joint Ventures werd verkocht, vertegenwoordigde € 0,4 miljoen huur voor de periode van 1 januari 2021 tot 15 juni 2021 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die werd verkocht tijdens de achtste closing met de Eerste Joint Venture op 15 juni 2021. De huurinkomsten voor 2020 omvatten (i) € 0,3 miljoen huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2020 tot 15 oktober 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de zevende closing met de Eerste Joint Venture op 15 oktober 2020, en (ii) € 3,7 miljoen huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2020 tot 16 november 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de tweede closing met de Tweede Joint Venture joint venture op 16 november 2020.

(iv) Allianz zou de verwervingsprocedure van de aangeboden inkomsten genererende activa kunnen stopzetten of de leveringstermijn van de te ontwikkelen activa opschorten, en de Allianz Joint Venture Overeenkomsten 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 activabeheerder, 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 met betrekking tot het aanbieden of ontwikkelen 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 bedrijfsactiviteiten, 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 bouwpreizen/budgetten blijven. Als de werkelijke kosten van de bouwwerkzaamheden het initiële bouwbudget zouden 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 toestand 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 toegezegd overeenkomstig de bepalingen 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 (d.i. voor de financiering van de relevante extra betaling (indien van toepassing), de terugbetaling van leningen voor bouwwerkzaamheden en ontwikkeling aan de Groep bij de verwerving door de Tweede of Vierde Joint Venture van opgeleverde activa of op het moment van oplevering van 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 Tweede of Vierde Joint Venture zou verwerven of enige andere door Allianz of VGP vereiste financiering overeenkomstig de bepalingen van de 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 gunstige interest- 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 marktwaaarde 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 toestand 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 toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep. Aangezien de schuldfinanciering van de Allianz Joint Ventures echter zou worden vervangen door kapitaalfinanciering door Allianz op een 1:1 basis, zou de Netto Vermogenswaarde 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 met betrekking tot de Eerste Joint Venture, Tweede Joint Venture en Derde Joint Venture, of een calloptie op de aandelen van de Groep uitoefenen in de Eerste Joint Venture, Tweede Joint Venture en Derde Joint Venture, aan een verlaagde aankoopprijs:

Indien op enig moment tijdens de looptijd van de Joint Venture Overeenkomst, met betrekking tot de Eerste Joint Venture, Tweede Joint Venture en Derde Joint Venture, de deelneming die Jan Van Geet, direct of indirect, in de Vennootschap heeft, onder 25% van de totale uitstaande Aandelen daalt (anders dan als gevolg van de verwatering van zijn deelneming als gevolg van kapitaalverhogingen of soortgelijke transacties op het niveau van de Vennootschap waaraan hij niet zou deelnemen), is Allianz gerechtigd alle beheerovereenkomsten met betrekking tot de Eerste Joint Venture, Tweede Joint Venture en Derde Joint Venture te beëindigen met onmiddellijke ingang. 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 Eerste Joint Venture, Tweede Joint Venture en Derde Joint Venture en/of om de gezamenlijke controle over de Eerste Joint Venture, Tweede Joint Venture en Derde 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 € 271,8 miljoen¹ op 31 december 2021 (€ 181,6 miljoen op 31 december 2020). De doelstelling van de Joint Ventures is louter het investeren in inkomsten genererende activa en de 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 Joint Venture en de Ontwikkelings-Joint Ventures, waarbij de partners van de joint

1 € 83,0 miljoen met betrekking tot de Eerste en de Tweede Joint Venture en € 188,8 miljoen met betrekking tot de Derde en de Ontwikkelings-Joint Ventures.



ventures zijn overeengekomen dat de ontwikkelingen op een 50:50-basis zullen worden gefinancierd. De terugbetaling van deze bouw- en ontwikkelingsleningen, alsmede de aandeelhoudersleningen die zijn verstrekt voor de financiering van de proportionele ontwikkelingskosten voor de Derde Joint Venture en de Ontwikkelings-Joint Ventures zullen voornamelijk gedreven zijn door de daaropvolgende herfinanciering van de activa van de Joint Ventures bij hun oplevering. Indien de opbrengst van een dergelijke herfinanciering aanzienlijk lager is dan de ontwikkelingskosten, is het mogelijk dat VGP niet in staat is het totale bedrag van deze bouw- en ontwikkelingsleningen die aan de Joint Ventures zijn toegekend terug te krijgen aangezien de Joint Ventures niet in staat zouden zijn om het volledige bedrag van dergelijke bouw- en ontwikkelingsleningen op te nemen onder hun respectieve bestaande kredietfaciliteiten. Als gevolg daarvan zou een dergelijk tekort moeten worden gefinancierd door aanvullende aandeelhoudersleningen die de respectieve aandeelhouders van de Joint Ventures aan de Joint Ventures toekennen naar rato van hun aandelenbezit, wat een aanzienlijk negatief effect zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

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 paragrafen: *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 Tweede en Vierde 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.*

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

De Vennootschap is een holdingvennootschap met als enige activiteit het behouden en beheren van haar enige activa, d.w.z. haar deelnemingen in haar 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 netto-huuropbrengsten en daarmee samenhangende inkomsten gegenereerd door de Joint Ventures op 31 december 2021 bedroegen 78% van de netto-huuropbrengsten en de daarmee samenhangende inkomsten van de Groep (vergeleken met 85% op 31 december 2020). Het aandeel in het resultaat van de Joint Ventures bedroeg 24% van het bedrijfsresultaat van de Groep op 31 december 2021 (vergeleken met 15% op 31 december 2020).

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.

3.3 De Groep zou mogelijks niet in staat zijn om zijn leningen toegekend 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 2021 bedroegen deze leningen € 346,9 miljoen (in vergelijking met € 266,6 miljoen op 31 december 2020).

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. VGP verwacht dat de (nominale) schuld niveaus zullen blijven stijgen, maar is ervan overtuigd dat hij zijn groeistrategie zal kunnen uitvoeren binnen een Schuldgraad van 65%.

VGP optimaliseert zijn kapitaalstructuur voortdurend met de bedoeling om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijkertijd de gewenste flexibiliteit te behouden om zijn groei te ondersteunen. In 2020 heeft VGP met succes twee aandelenplaatsingen afgerond die resulteerden in een nettotoename van het eigen vermogen van de Groep met € 295,4 miljoen. In november 2021 heeft VGP met succes nog een aandelenplaatsing afgerond die resulteerde in een nettotoename van het eigen vermogen van de Groep met € 294,9 miljoen. De Groep handelt binnen en hanteert een maximale Schuldgraad van 65%.

Op 31 december 2021 bedroeg de netto schuld € 1.158,8 miljoen (in vergelijking met € 560,9 miljoen op 31 december 2020). De Schuldgraad bedroeg 29,8% (in vergelijking met 25,2% op 31 december 2020).

Op 31 december 2021 beschikte de Groep over uitstaande obligaties voor een totaalbedrag van € 1.311,7 miljoen¹ (allemaal ongedekte obligaties) en had hij een uitstaande financiële schuld van € 73,1 miljoen², waarvan € 19,0 miljoen betrekking had op gedekte bankschuld, € 33,4 miljoen op Schuldschein-leningen en € 20,7 miljoen aan opgelopen rente.

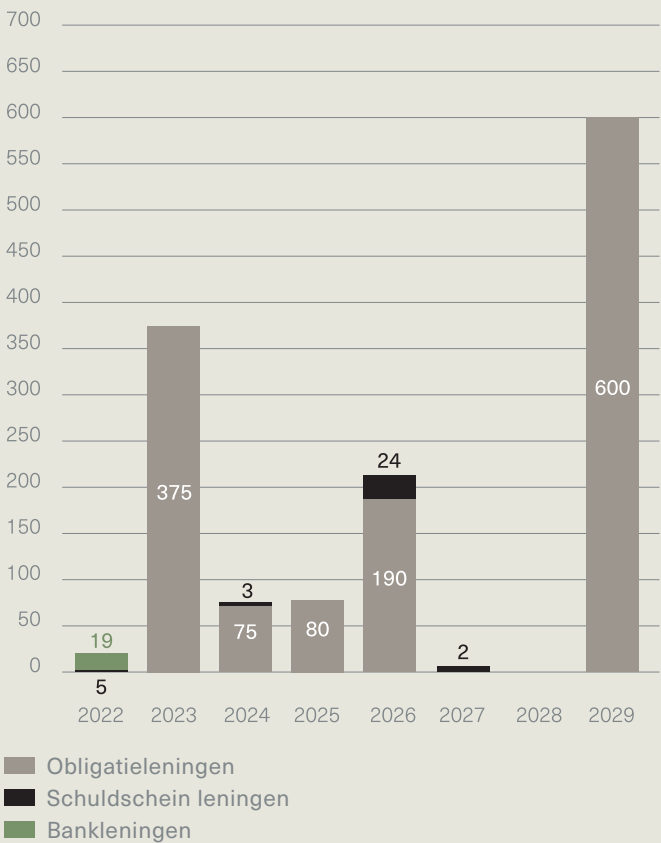
Gelet op het model van de Joint Ventures zouden bijkomende bankschulden op korte termijn mogelijks nodig zijn om tijdelijke tekorten in contanten te dekken tijdens de tijd die nodig is voor de recycling van aandeelhoudersleningen die aan de Joint Ventures zijn verstrekt. Deze aandeelhoudersleningen worden terugbetaald wanneer projecten worden verworven door de Tweede of Vierde Joint Venture of wanneer er voldoende kredietfaciliteiten beschikbaar

zijn om gedeeltelijke herfinanciering van het geïnvesteerde vermogen mogelijk te maken met betrekking tot de Derde Joint Venture of de Ontwikkelings-Joint Ventures.

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 Tweede of Vierde Joint Venture kunnen worden verkocht of in aanmerking komen voor herfinanciering via bankschuld met betrekking tot de Derde Joint Venture of de Ontwikkelings-Joint Ventures. 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 gezorgd.

Op 31 december 2021 is het looptijdprofiel van de financiële schulden van de Groep als volgt:

LOOPTIJDPROFIEL FINANCIËLE SCHULDEN (in € miljoen)



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

Na het einde van het jaar (januari 2022) heeft VGP succesvol zijn tweede openbare groene benchmarkobligaties uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een 5-jarige obligatie van € 500 miljoen waarbij een coupon van 1,625% per jaar wordt betaald en op 17 januari 2027 afloopt en een 8-jarige obligatie van € 500 miljoen waarbij een coupon van 2,250% per jaar wordt betaald en op 17 januari 2030 afloopt.

Zie ook het hoofdstuk *Activiteitenverslag – Kapitaal en financiële positie – Looptijdprofiel op 31 december 2021 (pro forma)* om de effecten van de uitgifte van deze obligaties op het looptijdprofiel van de schuld van de Groep te beoordelen.

1 Inclusief € 9,4 miljoen gekapitaliseerde financieringskosten.

2 Inclusief € 0,2 miljoen gekapitaliseerde financieringskosten.

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

Overeenkomstig de voorwaarden van de obligaties, schuldschein-leningen en kredietfaciliteiten, moet de Groep verzekeren dat hij te allen tijde de respectieve convenanten naleeft die daarin zijn vastgelegd. 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 tevoren te identificeren en te verhelpen, kan er geen zekerheid worden geboden dat de Groep deze convenanten te allen tijde zal kunnen naleven. In 2021 bleef de Groep ruimschoots binnen zijn convenanten.

De voorwaarden van de apr-23 Obligatie, de sep-23 Obligatie, de jul-24 Obligatie, de mar-25 Obligatie, de mar-26 Obligatie, de apr-29 Obligatie en de schuldschein-leningen hebben allemaal dezelfde financiële convenanten. Zie ook *Financieel Overzicht – Toelichting 17.2 „Belangrijkste voorwaarden en convenanten“*.

Op 31 december 2021 bedroeg de Geconsolideerde Schuldgraad¹ 30,0% in vergelijking met 25,2% op 31 december 2020. De Interest Dekkingsgraad bedroeg 9,08 op 31 december 2021, tegen 11,3 op 31 december 2020 en ten slotte bedroeg de Dekkingsgraad voor Schuldaflossing 12,53 op 31 december 2021, tegen 25,9 op 31 december 2020.

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 elk van de Joint Ventures om te beschikken over voldoende financiering op lange termijn om de Tweede Joint Venture en Vierde Joint Venture in staat te stellen inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld, te verwerven en de Derde Joint Venture en de Ontwikkelings-Joint Ventures in staat te stellen de ontwikkelingskosten te herfinancieren die zijn gemaakt bij de ontwikkeling van de parken van deze Joint Ventures.

De Eerste Joint Venture kon toegezegde kredietfaciliteiten op 10 jaar (die allen eind mei 2026 vervallen) vastleggen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. Op 31 december 2021 bedroegen de totale openstaande kredietfaciliteiten € 913,1 miljoen, opgenomen ten belope van € 854,1 miljoen. Het niet-opgenomen bedrag van € 59,0 miljoen zal worden aangewend voor de financiering van de verwerving van aanvullende door VGP ontwikkelde inkomsten genererende activa die voornamelijk betrekking hebben op enkele kleinere bijgebouwen of resterende uitbreidingsopties van bestaande huurders. De investeringsperiode van de Eerste Joint Venture is afgelopen in mei 2021. Op 31 december 2021 bedroeg de Lening/Waarde-ratio 40,5%.

De Tweede Joint Venture kon een toegezegde kredietfaciliteit op 10 jaar vastleggen ten bedrage van € 333,9 miljoen (die eind juli 2029 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen worden verworven in Spanje, Oostenrijk, Italië en Nederland, evenals een toegezegde kredietfaciliteit op 5 jaar ten bedrage van € 29,3 miljoen (die in juni 2024 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen

worden verworven in Roemenië. Op 31 december 2021 bedroegen de totale openstaande kredietfaciliteiten € 363,2 miljoen, opgenomen ten belope van € 214,9 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 van 2 jaar. Op 31 december 2021 bedroeg de Lening/Waarde-ratio 48,9%.

De Derde Joint Venture kon een toegezegde kredietfaciliteit vastleggen (die vervalt op 22 juni 2029), met betrekking tot de financiering van de eerste twee opgeleverde gebouwen in VGP Park München. Op 31 december 2021 waren er geen opnames onder deze faciliteit en verwacht wordt dat in de loop van 2022 het totale bedrag van de faciliteit zal worden opgenomen. Er zal een aanvullende bankfinanciering worden geregeld na oplevering van de respectieve andere gebouwen die momenteel in aanbouw zijn.

Op 31 december 2021 waren er geen uitstaande bankschulden of kredietfaciliteiten met betrekking tot de Vierde Joint Venture en de Ontwikkelings-Joint Ventures.

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 krijgen of om deze te krijgen tegen gunstige voorwaarden, zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstroom en resultaten van de Groep, en zou de Groep bijgevolg mogelijks niet in staat zijn om bepaalde ontwikkelingen voort te zetten of uit te voeren en dan ook genoodzaakt zijn om de start van bepaalde projecten uit te stellen.

4.4 De publieke financiële rating van de Vennootschap kan worden opgeschort, verlaagd of ingetrokken

De Groep heeft een publieke financiële rating die wordt bepaald door een onafhankelijk ratingbureau. Op 26 maart 2021 gaf Fitch de Groep een *investment grade rating* lange termijn 'BBB-' (stabiele vooruitzichten). Deze rating kan op elk moment worden opgeschort, verlaagd of ingetrokken.

Een ratingverlaging zou een direct effect hebben op de financieringskosten van de Groep. Een ratingverlaging kan ook een indirect effect hebben op de bereidheid van kredietaanbieders om met de Groep transacties te sluiten of een indirect effect hebben op zijn financieringskosten of op zijn vermogen om zijn groei en activiteiten te financieren. Als de Groep niet in staat is om financiering te krijgen of om deze te krijgen tegen gunstige voorwaarden, zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstroom en resultaten van VGP, en zou de Groep bijgevolg mogelijks niet in staat zijn om bepaalde ontwikkelingen voort te zetten of uit te voeren en dan ook genoodzaakt zijn om de start van bepaalde projecten uit te stellen.

¹ Berekend op basis van de voorwaarden van de obligaties en de schuldschein-leningsdocumentatie.



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

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

Aangezien de Groep actief is en van plan is om verder zaken te ontwikkelen in Centraal-Europese landen (waarbij de huidige focus van de Groep ligt op Duitsland, Oostenrijk, Nederland, Spanje, Portugal, Italië, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek, Hongarije, Roemenië, Letland, Servië, Frankrijk, Griekenland en Kroatië), 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, 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 te allen 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*“.

Daarenboven kunnen wijzigingen van wetten en reglementering, of van de interpretatie ervan door agentschappen of rechtbanken, voorkomen. Zulke wijzigingen en

andere economische en politieke factoren, met inbegrip van burgerlijke onlusten, oorlog, 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 bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

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

De Groep kan worden geconfronteerd met 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 opgeleverde 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 31 december 2021 waren er geen overheidsprocedures, gerechtelijke procedures of arbitrageprocedures ingeleid of waren er geen dergelijke procedures dreigende tegen VGP die een wezenlijke weerslag zouden kunnen hebben, of zouden kunnen hebben gehad in het recent verleden, voor de financiële positie of winstgevendheid van de Groep.

6. Milieuduurzaamheid en risico's van klimaatverandering

Klimaatverandering en de ecologische voetafdruk in het algemeen houden een reeks risico's in voor VGP.

Wetten, voorschriften, beleid, belastingen, verplichtingen, voorkeuren van klanten en maatschappelijke houdingen met betrekking tot klimaatverandering blijven zich ontwikkelen. Niet-naleving van wet- en regelgeving, rapportageverplichtingen, hogere kosten van belastingen en energie kunnen leiden tot waardeverlies voor de Groep. Geen gelijke tred houden met de sociale attitudes en het gedrag en de voorkeuren van de klanten kan bovendien reputatieschade veroorzaken en de aantrekkelijkheid en de waarde van onze activa verminderen. Een gebrek aan sterke milieukwalificaties kan de toegang tot kapitaal beperken of de kosten opdrijven, aangezien dit voor investeerders en kredietverstrekkers steeds belangrijkere criteria zijn.

Klimaatgerelateerde risico's, hun tijdshorizon en de reactie daarop in het kader van de bedrijfsstrategie en de financiële planning worden nader toegelicht in het *Verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen* dat in dit jaarverslag 2021 is opgenomen.

In dit verslag worden ook de strategie inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen en de verbintenissen op middellange en lange termijn uiteengezet en wordt tevens verslag uitgebracht over de uitvoering van de strategie en de vooruitgang die is geboekt ten opzichte van de door ons vastgestelde duurzaamheidsdoelstellingen.



Samenvatting van de cijfers en commentaren

Winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	2021	2020
Omzet ¹	44.255	29.558
Bruto huuropbrengsten	17.618	12.078
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.219)	(3.784)
Netto huurresultaat	15.399	8.294
Joint ventures management fee inkomsten	21.303	14.699
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	610.261	366.361
Administratieve kosten	(52.112)	(29.296)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	186.703	63.338
Overige kosten	(5.000)	(4.000)
Bedrijfsresultaat	776.554	419.396
Financiële opbrengsten	12.322	9.319
Financiële kosten	(24.976)	(17.911)
Financieel resultaat	(12.654)	(8.592)
Winst voor belastingen	763.900	410.804
Belastingen	(113.845)	(39.865)
Winst van het boekjaar	650.055	370.939
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	650.055	370.939
Minderheidsbelangen	—	—
RESULTAAT PER AANDEEL <i>(in €)</i>	2021	2020
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) – basis	31,41	18,58
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	31,41	18,58

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

Balans

ACTIVA (in duizend €)	2021	2020
Immateriële activa	1.046	557
Vastgoedbeleggingen	1.852.514	920.151
Materiële vaste activa	32.141	16.944
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	858.116	654.773
Andere langlopende vorderingen	264.905	264.038
Uitgestelde belastingvorderingen	1.953	1.786
Totaal vaste activa	3.010.675	1.858.249
Handels- en andere vorderingen	148.022	44.828
Geldmiddelen en kasequivalenten	222.160	222.356
Groepen activa aangehouden voor verkoop	501.882	102.309
Totaal vlottende activa	872.064	369.493
Totaal activa	3.882.739	2.227.742

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)	2021	2020
Kapitaal	78.458	72.225
Overige reserves	574.088	285.420
Overgedragen resultaten	1.523.019	948.092
Eigen vermogen	2.175.565	1.305.737
Langlopende financiële schulden	1.340.609	748.796
Andere langlopende verplichtingen	32.459	10.461
Uitgestelde belastingverplichtingen	112.295	43.813
Totaal langlopende verplichtingen	1.485.363	803.070
Kortlopende financiële schulden	44.147	34.468
Handels- en andere kortlopende schulden	107.510	77.725
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	70.154	6.742
Totaal kortlopende verplichtingen	221.811	118.935
Totaal verplichtingen	1.707.174	922.005
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	3.882.739	2.227.742

Commentaren bij de rekeningen

Resultatenrekening

Netto huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten stegen met € 7,1 miljoen naar € 15,4 miljoen rekening houdend met de in 2021 opgeleverde inkomsten genererende activa, gecompenseerd met de impact van de achtste closing met de Eerste Joint Venture in juni 2021.

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 € 15,4 miljoen (van € 55,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 naar € 70,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021)¹

Inkomsten uit de Joint Ventures

De inkomsten uit de beheersdiensten aan de Joint Ventures zijn met € 6,6 miljoen gestegen tot € 21,3 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.

Deze vergoeding bestond uit (i) inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management, die stegen van € 10,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 naar € 14,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 en (ii) de inkomsten uit ontwikkelingsbeheer die tijdens de periode werden gegenereerd en die € 7,1 miljoen bedroegen, tegenover € 4,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020.

Netto waarderingswinst op de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2021 bedroeg de netto waarderingswinst op de vastgoedportefeuille € 610,3 miljoen, tegenover een netto waarderingswinst van € 366,4 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020.

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 deskundig schatter op 31 december 2021 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 4,64% (tegenover 5,51% op 31 december 2020) toegepast op de contractuele huuropbrengsten, 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 het boekjaar bedroegen € 52,1 miljoen in vergelijking met € 29,3 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020, een weerspiegeling van de verdere groei van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep en de geografische expansie, alsmede de toegenomen kosten van het lange termijn incentive plan (LTIP) dat direct evenredig is gekoppeld aan de groei van de netto activa waarde van de Groep. In de loop van het jaar werd voor het LTIP een extra bedrag van € 16,0 miljoen geboekt.

Andere administratieve kosten omvatten € 3,5 miljoen aan reiskosten voor het jaar 2021. Dergelijke kosten werden in het voorgaande jaar opgenomen onder operationele kosten verbonden aan vastgoed voor een bedrag van

¹ Zie paragraaf „Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de gecontroleerde jaarrekeningen“ in het Financieel Overzicht voor meer details.



€ 1,9 miljoen. Deze reiskosten houden rechtstreeks verband met de ontwikkelingsactiviteiten zoals het aankopen van ontwikkelingsgrond.

Op 31 december 2021 telde het VGP-team meer dan 320 werknemers, actief in 14 verschillende landen.

Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Het aandeel van VGP in de winst van de Joint Ventures voor het boekjaar steeg aanzienlijk van € 63,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 tot € 186,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021, hoofdzakelijk als gevolg van hogere niet-gerealiseerde waarderingswinsten op vastgoedbeleggingen door een verdere krimp van het rendement van de beleggingsportefeuille, en een voortdurende stijging van de netto huuropbrengsten die stegen.

Het aandeel van de netto huuropbrengsten steeg tot € 55,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 in vergelijking met € 47,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020. De stijging weerspiegelt de onderliggende inkomensgroei van de portefeuille van de Joint Ventures als gevolg van de jaarlijkse bijdrage aan de huur na de verschillende closings tussen de Joint Ventures en VGP.

Op het einde van december 2021 hadden de Joint Ventures (100% aandeel) voor € 151,1 miljoen aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, die 2.545.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden, in vergelijking met € 143,5 miljoen aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis die 2.407.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden eind december 2020.

Het aandeel in de netto waarderingswinst op vastgoedbeleggingen steeg tot € 186,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 (in vergelijking met € 48,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020). 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 4,28% op 31 december 2021 (in vergelijking met 4,76% op 31 december 2020), voornamelijk als gevolg van de verdere krimp van de rendementen in 2021. De (her)waardering van de Joint Venture portefeuille was gebaseerd op het schattingsverslag van vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle, behalve voor VGP Park München (zie het *Financieel Overzicht*, paragraaf, 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 2021 daalde naar € 15,3 miljoen van € 17,8 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020. Voor de periode eindigend op 31 december 2021, bedroeg het aandeel van de financiële inkomsten € 0,7 miljoen (€ 2,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020) en omvatte voor € 0,6 miljoen ongerealiseerde winsten op rentederivaten (tegenover € 1,9 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020).

Het aandeel in de financiële kosten daalde van € 19,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 tot € 16,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 en omvatte € 4,4 miljoen interesten op aandeelhoudersschuld (€ 5,9 miljoen op 31 december 2020), € 10,2 miljoen interest op bankschuld (€ 8,7 miljoen op 31 december 2020), € 2,8 miljoen andere financiële kosten (€ 5,5 miljoen op 31 december 2020) en een positieve impact van € 1,4 miljoen (€ 0,5 miljoen op 31 december 2020) in verband met gekapitaliseerde interest.



Overige kosten

De overige kosten hebben betrekking op de bijdrage van 2021 aan de stichting VGP Foundation die in de loop van 2022 zal worden uitbetaald. Voor nadere informatie over de VGP Foundation wordt verwezen naar het in dit jaarverslag opgenomen *Verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen*.

Netto financiële kosten

Voor de periode eindigend op 31 december 2021 bedroegen de financiële inkomsten € 12,3 miljoen (€ 9,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020) en omvatten deze € 12,3 miljoen interestopbrengsten op leningen toegekend aan de Joint Ventures (€ 9,3 miljoen op 31 december 2020) en wat andere financiële restinkomsten.

De gerapporteerde financiële kosten op 31 december 2021 van € 25,0 miljoen (€ 17,9 miljoen op 31 december 2020) bestaan voornamelijk uit € 34,1 miljoen kosten verbonden aan financiële schulden (€ 26,6 miljoen op 31 december 2020), € 3,3 miljoen andere financiële kosten (€ 2,9 miljoen op 31 december 2020) en een positieve impact van € 13,2 miljoen (€ 11,9 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020) van de gekapitaliseerde interesten.

Ten gevolge daarvan bereikten de netto financiële kosten € 12,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 in vergelijking met € 8,6 miljoen op het einde van december 2020.

De aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures bedroegen € 346,9 miljoen op 31 december 2021 (in vergelijking met € 266,6 miljoen op 31 december 2020), waarvan € 271,8 miljoen (€ 181,7 miljoen op 31 december 2020) betrekking had op de financiering van de gebouwen in aanbouw en ontwikkelingsgrond 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 belastinglatenties 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 2021 bedroegen de belastingen € 113,8 miljoen (2020: € 39,9 miljoen) waaronder voor € 113,6 miljoen aan uitgestelde belastingen (2020: € 39,0 miljoen).

Winst van het boekjaar

De winst over het jaar steeg van € 370,9 miljoen (€ 18,51 per aandeel) voor 2020 naar € 650,1 miljoen (€ 31,41 per aandeel) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021.

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 jaar weerspiegelen het tijdstip van de oplevering en levering evenals de desinvesteringen of aankopen van dergelijke activa.

Op 31 december 2021 bestond de portefeuille van vastgoedbeleggingen uit 29 opgeleverde gebouwen die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 766.000 m², en daarnaast nog 50 gebouwen in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 1.478.000 m², waarvan 10 gebouwen (235.000 m²) worden ontwikkeld voor de Joint Ventures.

Gedurende het jaar werden 26 gebouwen opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 652.000 m². Voor eigen rekening leverde VGP 21 gebouwen op die 592.000 m² aan verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en 5 gebouwen (60.000 m²) werden opgeleverd namens de Joint Ventures.

Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Eind december 2021 stegen de investeringen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen tot € 858,1 miljoen van € 654,8 miljoen op 31 december 2020.

De investeringen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen eind 2021 betreffen de Allianz Joint Ventures en de Ontwikkelings-Joint Ventures, die alle volgens de vermogensmutatiemethode worden geboekt.

Voor meer informatie zie het hoofdstuk *Strategie – Strategische partnerschappen*.

Groepen activa aangehouden voor verkoop

Het saldo van de Groepen activa aangehouden voor verkoop steeg van € 102,3 miljoen op 31 december 2020 tot € 501,9 miljoen op 31 december 2021.

Het saldo heeft betrekking op (i) de activa in aanbouw en ontwikkelingsgrond (tegen reële waarde) die door VGP namens de Eerste en Tweede Joint Venture (zullen) worden ontwikkeld voor een bedrag van € 136,8 miljoen, en (ii) activa die zijn geherclassificeerd als aangehouden voor verkoop en die verband houden met de derde

closing met de Tweede Joint Venture voor een bedrag van € 365,1 miljoen. Deze derde closing vond plaats in de maand maart 2022.

De Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture hebben een exclusief voorkooprecht met betrekking tot het aankopen van inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld.

De Eerste Joint Venture en de daaropvolgende Vierde Joint Venture beschikken over een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. De Tweede Joint Venture beschikt over een exclusief voorkooprecht 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, Tweede en Vierde Joint Venture en VGP, wordt door VGP op eigen risico ontwikkeld en wordt vervolgens aangekocht en betaald door deze joint venture afhankelijk van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters.

De ontwikkelingspijplijn van de Ontwikkelings-Joint Ventures wordt ontwikkeld op risico van de respectieve joint venture-partners en is bijgevolg niet geherclassificeerd als 'Groepen activa aangehouden voor verkoop'.

Totale langlopende en kortlopende financiële schulden

De financiële schuld steeg van € 783,3 miljoen op 31 december 2020 tot € 1.384,8 miljoen op 31 december 2021. De stijging was voornamelijk gedreven door (i) een toename van langlopende financiële schulden door de uitgifte van een nieuwe obligatie ter waarde van € 600 miljoen, (ii) een toename van de opgelopen rente op obligaties en Schuldschein-leningen (+ € 6,6 miljoen) en (iii) de afschrijving van de geactiveerde financieringskosten (+ € 2,1 miljoen), gecompenseerd door de terugbetaling van bankschulden voor een bedrag van € 1,3 miljoen en € 5,9 miljoen betaalde financieringskosten.

De schuldgraad¹ van de Groep bedroeg op 31 december 2021 29,8% in vergelijking met 25,2% op 31 december 2020.

Kasstroomoverzicht

SAMENVATTING (in duizend €)	2021	2020
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(87.473)	(52.168)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(720.423)	(134.530)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	812.589	233.584
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	4.693	46.886

De wijzigingen in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 680,1 miljoen (2020: € 428,2 miljoen) aan investeringsuitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten en de aankoop van grond; (ii) € 49,6 miljoen instroom uit de achtste closing met de Eerste Joint Venture (in vergelijking met verschillende closings in 2020 voor een totaal van € 405,6 miljoen).

1 Berekend als Nettoschuld/Totaal eigen vermogen en verplichtingen

De wijzigingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten waren gedreven door: (i) € 75,1 miljoen aan dividenden uitgekeerd in mei 2021 (2020: € 60,3 miljoen); (ii) € 294,9 miljoen netto-opbrengst uit de kapitaalverhoging in november 2021 (2020: € 198,3), (iii) € 97,0 miljoen netto-opbrengst uit de verkoop van eigen aandelen in september 2020, en (iv) € 594,1 miljoen netto-opbrengst uit de uitgifte van de apr-29 Obligatie.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 17 januari 2022 heeft VGP succesvol zijn tweede openbare groene benchmarkobligaties uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard (€ 991,2 miljoen netto-opbrengst), in twee tranches, met een 5-jarige obligatie van € 500 miljoen waarbij een coupon van 1,625% per jaar wordt betaald en op 17 januari 2027 afloopt en een 8-jarige obligatie van € 500 miljoen waarbij een coupon van 2,250% per jaar wordt betaald en op 17 januari 2030 afloopt.

In maart 2022 vond de derde closing met de Tweede Joint Venture plaats met een transactiewaarde van € 363,5 miljoen.

Met het uitbreken van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne bevinden wij ons echter in onzekere economische en politieke wateren. Het is onduidelijk of deze oorlog niet zal uitmonden in een langdurige oorlog die op korte tot middellange termijn aanzienlijke economische neveneffecten zou kunnen hebben.

Een van de onmiddellijke gevolgen van de oorlog in Oekraïne is een stijging van de energiekosten en een schaarste van (bouw)materialen. Of deze tendens, die wij voorlopig hebben kunnen verhelpen, van blijvende aard is, zal afhangen van hoe het conflict zich verder ontwikkelt.

Daarom is het momenteel niet mogelijk de gevolgen voor onze verschillende stakeholders in te schatten. Wat wel duidelijk is, is dat er een nadelig economisch en marktverstrend effect zal zijn, maar hoe dit zich zal ontwikkelen en wat de impact voor onze Groep zal zijn, is op dit ogenblik onmogelijk te zeggen.

foto © Trilux



Informatie over het aandeel

Notering van aandelen

Euronext Brussel

VGP-aandeel VGP ISIN BE0003878957

Beurskapitalisatie 31 dec 21	5.589,260.800 €
Hoogste kapitalisatie	5.763,925.200 €
Laagste kapitalisatie	2,611,232,780 €
Aandelenkoers 31 dec 20	122,60 €
Aandelenkoers 31 dec 21	256,00 €

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2021 werd het maatschappelijk kapitaal van VGP vertegenwoordigd door 21.883.050 aandelen. Het aandeelhouderschap van de Vennootschap is als volgt:

AANDEELHOUDERS ¹	AANTAL AANDELEN	% UITGEGEVEN AANDELEN	AANTAL STEMRECHTEN ¹	% VAN TOTALE STEMRECHTEN
Little Rock SA	4.063.999	18,61%	7.936.102	24,49%
Alsgard SA	2.409.914	11,04%	4.819.828	14,87%
Tomanvi SCA	484.205	2,22%	484.205	1,49%
Subtotaal Jan Van Geet Groep	6.958.118	31,87%	13.240.135	40,85%
VM Invest NV	4.149.171	19,00%	7.895.179	24,36%
Publiek	10.725.761	49,13%	11.275.144	34,79%
Totaal	21.833.050	100,00%	32.410.458	100,00%

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

VM Invest NV is een vennootschap onder controle van Dhr. Bart Van Malderen.

1 Op 31 december 2021, 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.



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 register 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.

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.

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 drie 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 de liquiditeit van zijn aandelen te verbeteren, heeft VGP NV een liquiditeitsovereenkomst gesloten met KBC Bank.

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

Financiële kalender

Trading update eerste kwartaal 2022	13 mei 2022
Gewone algemene vergadering	13 mei 2022
HalfjaarResultaten 2022	26 augustus 2022
Trading update derde kwartaal 2022	18 november 2022



Vooruitzichten 2022

2022 zou moeten profiteren van de vraag van klanten naar en het tekort aan aanbod van logistieke en industriële gebouwen van topkwaliteit wat de huur- en bezettingsniveaus ten goede zou moeten komen. De onderliggende fundamenten voor logistiek en semi-industrieel vastgoed blijven robuust, omdat e-commerce een grote drijfveer blijft voor de vraag naar nieuwe verhuurbare ruimte.

Op basis van de sterke verhuuractiviteiten die werden geboekt in de loop van 2021 en de indicaties van de ontvangen rente voor de komende periode zullen ontwikkelingsactiviteiten naar verwachting tot ver in 2022 op een verhoogd niveau blijven.

Op de langere termijn zullen de ontwikkelingsactiviteiten blijven afhangen van de vraag van de klant en ons vermogen om deze kansen te benutten met, o.a. VGP's gemakkelijk beschikbare eersteklas groundbanklocaties.

Met betrekking tot VGP Renewable Energy richt VGP zich op een uitbreiding van het dienstenaanbod door een verhoogde productie van groene energie die wordt gebruikt voor zelfconsumptie en het faciliteren van onze klanten in hun transitie naar groene energie.

Met het uitbreken van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne bevinden wij ons echter in onzekere economische en politieke wateren. Het is onduidelijk of deze oorlog niet zal uitmonden in een langdurige oorlog die op korte tot middellange termijn aanzienlijke economische neveneffecten zou kunnen hebben.

Een van de onmiddellijke gevolgen van de oorlog in Oekraïne is een stijging van de energiekosten en een schaarste van (bouw)materialen. Of deze tendens, die wij voorlopig hebben kunnen verhelpen, van blijvende aard is, zal afhangen van hoe het conflict zich verder ontwikkelt.

Daarom is het momenteel niet mogelijk de gevolgen voor onze verschillende stakeholders in te schatten. Wat wel duidelijk is, is dat er een nadelig economisch en marktverstrend effect zal zijn, maar hoe dit zich zal ontwikkelen en wat de impact voor onze Groep zal zijn, is op dit ogenblik onmogelijk te zeggen.

Voor de middellange termijn zijn wij van mening dat VGP goed toegerust blijft om de huidige onzekere tijden te doorstaan met (i) voldoende grote kasbuffers in zijn eigen portefeuilles en die van de Joint Ventures, aangevuld met een aanzienlijk bedrag aan beschikbare, niet-opgenomen, toegezegde kredieten; (ii) een sterke balans met een lage schuldgraad en (iii) een sterk partnerschap met Allianz dat een solide basis legt onder het bedrijfsmodel van VGP.



Raad van Bestuur en Management



Raad van Bestuur en Management

Raad van Bestuur

SAMENSTELLING OP 31 DECEMBER 2021					
NAAM		JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	VOLGENDE HERBENOEMING
Voorzitter	VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2021	Niet-uitvoerend en referentie- aandeelhouder	—	2025
CEO	Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Van Geet	2021	Uitvoerend en referentie- aandeelhouder	—	2025
Bestuur- ders	Gaevan BV, vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2019 ¹	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023
	Katherina Reiche	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023
	Vera Gäde-Butzlaff	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023

1 Tot aan de Gewone Algemene Vergadering van mei 2020 vervulde Mw. Ann Gaeremynck deze rol ten persoonlijke titel.

Bart Van Malderen

***1966** Bart Van Malderen heeft Drylock Technologies opgericht in 2012. Drylock Technologies is een producent van hygiënische wegwerpartikelen die de revolutionaire ultradunne pulpvrije luier introduceerde in 2013. Voorheen bekleedde Bart Van Malderen diverse leidinggevende functies binnen Ontex, een toonaangevend Europese producent van hygiënische wegwerpartikelen vooraleer er in 1996 CEO en in 2003 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 directie-verantwoordelijkheden 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 Hoogleraar Accounting en Governance aan de KULeuven, Faculteit Economie en Bedrijfsbeheer. Sinds april 2017 is zij lid van de raad van bestuur en het auditcomité van Retail Estates, een beursgenoteerde Belgische onderneming die voornamelijk investeert in winkelpanden in de periferie van woonwijken of langs toegangswegen naar stedelijke centra. Momenteel is zij ook lid van de raad van bestuur en voorzitter van het auditcomité van Vives, een hogeschool van de Associatie KULeuven. In het verleden vervulde ze een functie als extern lid van het Auditcomité bij het ziekenhuis AZ Delta.

Katherina Reiche

***1973** Katherina Reiche is sinds 2020 Voorzitster 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 van het Duitse Ministerie van Milieu en van 2013 tot 2015 Staatssecretaris van het federale Ministerie van Verkeer en Digitale Infrastructuur. In 2020 werd ze door het Duitse federale kabinet benoemd als Voorzitster van de Nationale Waterstofraad.

Vera Gäde-Butzlaff

***1954** Vera Gäde-Butzlaff is momenteel lid van verschillende raden van bestuur, o.a. lid van de Raad van toezicht van Berliner Volksbank, lid van de Raad van toezicht van Nehlsen AG, Voorzitster van de Bürgerstiftung Berlin. Daarvoor was Vera Gäde-Butzlaff van 2001 tot 2002 Adjunct Staatssecretaris 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 2021	
Jan Van Geet ¹	Chief Executive Officer
Piet Van Geet ²	Chief Financial Officer
Dirk Stoop ³	Secretaris van de Vennootschap („Company Secretary“)
Tomas Van Geet ⁴	Chief Commercial Officer
Miquel-David Martinez	Chief Technical Officer
Matthias Sander ⁵	Chief Operating Officer – Oost-Europa
Jonathan Watkins ⁶	Chief Operating Officer – West-Europa
Martijn Vlutters ⁷	Vice President – Business Development & Investor Relations

1 Als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.
2 Als vaste vertegenwoordiger van Urraco BV vanaf 10 januari 2022.
3 Als vaste vertegenwoordiger van Dirk Stoop BV vanaf 10 januari 2022.
4 Als vaste vertegenwoordiger van Tomas Van Geet s.r.o.
5 Als vaste vertegenwoordiger van Matthias Sander s.r.o.
6 Als vaste vertegenwoordiger van Havbo Consulting Ltd.

Dhr. Piet Van Geet

***1985** Vervoegde VGP in 2021 en werd in januari 2022 benoemd tot CFO. Hij is verantwoordelijk voor alle financiële aangelegenheden van VGP Groep. Voordat hij bij VGP kwam, was Piet Van Geet 8 jaar de CFO van Drylock Technologies, een toonaangevende fabrikant van wegwerphygiëneproducten met activiteiten in Europa, Rusland, de VS en Brazilië. Na zijn studies vervoegde hij VGP als project manager in de Baltische staten en Roemenië en vervolgde hij zijn carrière bij VGD in auditing en finance consulting vooraleer Drylock Technologies te vervoegen. Piet is afgestudeerd aan de Universiteit Antwerpen in Toegepaste Economische Wetenschappen en behaalde een Master in Fiscaal Recht.

Dhr. Dirk Stoop

***1961** Vervoegde VGP in 2007 en was CFO tot januari 2022 waarna hij tot Company Secretary werd benoemd. Voordat Dirk bij VGP kwam, werkte hij gedurende 5 jaar bij Ontex als Group Treasurer, waar hij ook verantwoordelijk was voor belasting- en verzekeringskwesties. Voordien werkte hij bij CHEP Europe in Londen 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 Group, 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 Londen 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



Groendak van VGP Park Berlijn –
Voor waterretentie, stimulering
van biodiversiteit en isolatie.



Beoordelingen

ESG Rapportering



LOW RISK



Krediet beoordeling



ISSUER RATING: BBB-

VN Global Compact verbintenis

COMMUNICATION
ON PROGRESS



This is our **Communication on Progress** in implementing the Ten Principles of the **United Nations Global Compact** and supporting broader UN goals.

We welcome feedback on its contents.

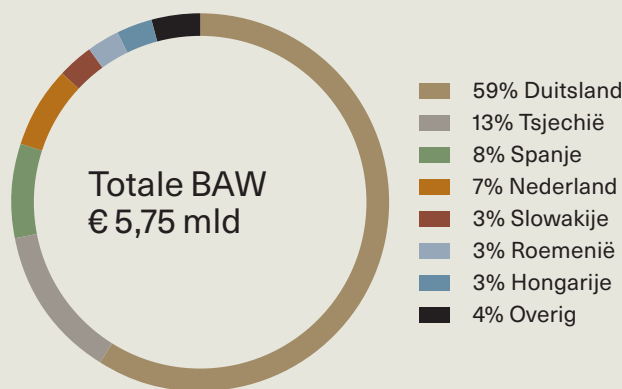


VGP Park Nijmegen met groenwallen en waterretentiebasin rond het park.

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 10,94 miljoen m² en zijn 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 350 werknemers is VGP eigenaar en ontwikkelaar van vastgoed in 14 Europese landen, en dit rechtstreeks en via 50:50 joint ventures. Per december 2021 bedroeg de Bruto Actiefwaarde van VGP, met inbegrip van de joint ventures aan 100%, € 5,75 miljard en beschikte de vennootschap over een Netto Actiefwaarde (EPRA NAV) van € 2,33 miljard. VGP is genoteerd op Euronext Brussel (ISIN: BE0003878957).

OPSPLITSING VAN DE PORTEFEUILLE¹ OPSPLITSING NAAR LAND



1 Met inbegrip van de joint ventures aan 100%

100 Parken



4.570.000 m²
Bruto verhuurbare
oppervlakte¹

¹ Vultooide bruto verhuurbare oppervlakte, inclusief oppervlakte in aanbouw (oppervlakten in handen van JV's worden voor 100% meegerekend)

Onze kerncijfers voor 2021

€ 256,1 miljoen

Jaarlijks toegezegde huurinkomsten²

399

Aantal huurovereenkomsten

74,7 MWp

Geïnstalleerde productie van groene energie³

74,5 MWp

Productie van groene energie in de pijplijn⁴

39%

% vrouwelijke werknemers

322

Aantal FTEs⁵

57

Gebouwen met
zonnedaken⁶

60%

% vrouwelijke bestuursleden

54,3%

portefeuille groen gecertificeerd

60%

% onafhankelijke bestuurders

Ga voor meer informatie naar: www.vgpparks.eu/nl

² Met inbegrip van de joint venture aan 100%

³ Voltooide bruto verhuurbare oppervlakte, m.i.v. in aanbouw (gebieden in het bezit van de JV's worden voor 100% meegerekend)

⁴ Geactiveerde productie van groene energie via eigen PV installaties en in eigendom van derden die geplaatst zijn op daken van VGP-Parken (m.i.v. operationele en in aanbouw zijnde installaties)

⁵ 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



Building
Tomorrow
Today

Als familiebedrijf denken we in termen van samenwerking en kijken we over de grenzen van generaties heen.

Building Tomorrow Today *together*

is al lang onze leidraad. Wij bouwen om toekomstbestendige waarde te creëren.

Voor onze klanten, partners, aandeelhouders en de gemeenschappen waarbinnen we actief zijn.

Door vandaag juist te handelen en zaken te doen op een verantwoorde manier hoopt VGP een betere toekomst te creëren: door naar een circulaire, CO₂-arme economie te gaan, bedrijfsactiviteiten volledig op te nemen in de lokale gemeenschappen, te investeren in het milieu en onze teams kracht bij te zetten op het vlak van duurzaamheid en diversiteit.

Door vandaag de fundamenten te leggen, werken we aan een betere toekomst. Zo bouwen we aan een gelukkigere, duurzame toekomst voor de komende generaties.

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

Inhoud

PAGINA 124 — 125

Bericht van de CEO

PAGINA 126 — 127

Belangrijke ESG verwezenlijkingen en hoogtepunten van 2021

PAGINA 128 — 129

Onze benadering van ESG

Over Dit Verslag

PAGINA 130 — 131

Betrokkenheid van belanghebbenden

PAGINA 132 — 155

Engagementen

De 2030 Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling
Strategie inzake klimaatverandering
Mensen, cultuur en welzijn van werknemers
Personeelsbestand
Beheer van de Toeleveringsketen
VGP in de gemeenschap
Welzijn van werknemers

PAGINA 156 — 157

VGP Foundation

PAGINA 158 — 170

ESG Risicobeheer

Beheer van Milieurisico's: Milieubeheerssysteem

Bedrijfsethiek

Gezondheid, veiligheid en welzijn van de mensen in onze gebouwen

Menselijk kapitaal

Lokale gemeentelijke aanvaardbaarheid

Milieuvervuiling

Verantwoorde Toeleveringsketen

Energie en broeikasgassen

Identificeren, Beoordelen en Beheren van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten

Governance

PAGINA 186 — 189

Bijkomende informatie

Rapportage

Global Reporting Initiative (GRI) Index

PAGINA 171 — 185

Groene financiering van de activiteiten van de Groep

Uitgifte van groene obligaties

In Aanmerking Komende Activa

Huidige Toewijzing van Opbrengsten uit Groene Obligaties

Gecontroleerde criteria

Criteria voor de rapportage over de bestemming van opbrengsten

Verslag van de Onafhankelijke Derde over de Groene Obligatie criteria

Bericht van de CEO

Bij VGP hebben we onszelf en iedereen die met ons verbonden is steeds als familie beschouwd. In de nasleep van de COVID-pandemie, is dit gemeenschapsgevoel belangrijker en betekenisvoller dan ooit. Ik besef dat we allemaal een moeilijke tijd doorstaan. Ik voel dit ook bij mijn familie en bij geliefden die in het buitenland, ver van ons wonen.

In de afgelopen weken hebben we ook gezien hoe snel dingen kunnen veranderen. De Russische invasie in Oekraïne betekent dat oorlog is teruggekeerd naar Europa. Dit is in de eerste plaats een menselijke tragedie, maar deze gebeurtenissen zullen ook diepgaande en blijvende gevolgen hebben voor het bedrijfsleven en de samenleving zoals wij die vandaag kennen. De nieuwe realiteit heeft sommige van onze overtuigingen al op de proef gesteld. Te midden van alle onzekerheid en behoefte aan onmiddellijke en pragmatische oplossingen voor dringende problemen, heeft de afhankelijkheid van Russische olie en gas de noodzaak van een verschuiving naar efficiënt energiegebruik, energie-onafhankelijkheid en groene energiebronnen nog verder verduidelijkt. Europa heeft de kans om deze crisis te veranderen in een gelegenheid voor versnelde verandering en om wereldwijd een van de koplopers te worden in technologische competentie met betrekking tot overgangstechnologieën en van hernieuwbare energie, een pad dat VGP actief ondersteunt.

Deze verontrustende dagen zijn ook een wake-up call, een duidelijke herinnering dat het menselijk welzijn onlosmakelijk verbonden is met de gezondheid van onze planeet en dat dit alleen kan worden bereikt als we allemaal samenwerken – of het nu gaat om oorlog, klimaatverandering, bosbranden, opkomende tropische ziekten, pandemieën, verlies van drinkwater, enz. Het beschermen van de biodiversiteit en onze omgeving en natuur gaat eigenlijk over het beschermen van onszelf.

In onze 24-jarige geschiedenis heeft VGP voor vele uitdagingen gestaan. Onze aanpak was gericht op de weg vooruit, voortbouwend op de technische vaardigheden van onze teams om op de meest duurzame manier te doen wat juist is voor onze klanten, snel handelend en met verantwoordelijkheid. We waren in staat dit te doen dankzij acties en investeringen die wij gedurende vele jaren hebben gedaan om een sterk, veerkrachtig bedrijf op te bouwen. Dit omvat het handhaven van robuuste risico- financiële en operationele controles; het handhaven van een voortdurende focus op de belangen van onze klanten en gemeenschappen; het investeren in onze werknemers en het koesteren van een diverse en inclusieve werkplek; het handhaven van een cultuur die integriteit, eerlijkheid en verantwoordelijkheid versterkt en de bevordering van duurzaamheid op het vlak van onze zaken en verrichtingen.

Tegenwoordig wordt dit vaak omschreven als Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (Corporate Responsibility). We zien het liever gewoon als de slimme en juiste manier van zakendoen: vandaag samen bouwen aan morgen – Building Tomorrow Today together.

De milieustrategie van onze Groep om de overgang naar een meer duurzame, circulaire en CO₂-arme toekomst te helpen versnellen is een voorbeeld van onze actie. Al onze kantoren in Europa zijn op 1 januari 2022 overgeschakeld op 100% hernieuwbare energie en we hebben aanzienlijk geïnvesteerd in zonnepanelen voor onze parken.





Verscheidene resterende veengebieden in de districten Rotenburg (Wümme) en Stade, Duitsland, met een totale oppervlakte van ongeveer 3.000 ha worden beschermd door NABU en ondersteund door de VGP Foundation

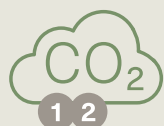
We hebben ons gecommitteerd aan de 55% reductie van de netto relatieve CO₂ -uitstoot van het „in gebruik“ deel van de portefeuille tegen 2030 en wij hebben onze beoogde bouwstandaard verhoogd tot DGNB Gold of equivalent. Tevens hebben wij verschillende proefprojecten lopen voor „DGNB Klima Positiv“-certificering. Wij streven naar het afstemmen van de prestaties van onze portefeuilles op de doelstellingen van het Akkoord van Parijs en werken met onze klanten samen om hen te helpen hun strategieën om uitstoot te verminderen te realiseren – inspanningen die bedoeld zijn om de wereld verder op weg te helpen om de netto CO₂-uitstoot terug te brengen naar nul.

De VGP Foundation helpt bij het behoud van biodiversiteit en engageert zich in het bieden van mogelijkheden voor onderbedeelde gemeenschappen. We blijven ook werken aan een rechtvaardiger en representatiever personeelsbestand binnen onze eigen vennootschap.

Uiteindelijk hangt ons zakelijk succes op lange termijn af van het succes van de gemeenschappen die we dienen. Ik nodig u uit om in dit verslag meer te weten te komen over de manieren waarop wij streven naar een bloeiende vennootschap waar we trots op kunnen zijn, en over de manieren waarop VGP zijn bedrijf inzet voor onze belanghebbenden.

Jan Van Geet
CEO & Oprichter

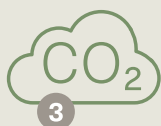
Belangrijke ESG verwezenlijkingen en hoogtepunten van 2021



Vermindering CO₂-voetafdruk scope 1 en 2

Op schema voor netto CO₂-neutraliteit tegen 2025 en 50% bruto vermindering tegen 2030

Alle VGP-kantoren krijgen Groene Energie PPA-overeenkomsten vanaf 1 januari 2022



Vermindering CO₂-voetafdruk scope 3

Samen met huurders werken aan zelfverbruik hernieuwbare energie

Streven naar netto 55% reductie van „in gebruik“ scope 3 CO₂-emissies tegen 2030



VGP Hernieuwbare Energie

Pan-Europese overeenkomst met Scholt Energy B.V. en ACT Commodities B.V. om alle VGP-kantoren te voorzien van 100% hernieuwbare elektriciteit – Stroom geleverd van de bestaande zonnepanelen van VGP op de daken van VGP Park Nijmegen, Nederland, aan alle VGP kantoren in Europa.

74,7 MWp geïnstalleerd of in aanbouw en 74,5 MWp in de pijplijn

Verhoging van de capaciteit tegen 2025 tot 300 MWp

Ondersteuning van huurders om over te schakelen op groene aandrijftechnologieën



Certificering groene gebouwen

54,3% van de portefeuille kreeg een groene certificering

Streven naar BREEAM Excellent/ DGNB Gold voor alle nieuwe gebouwen vanaf 2022



Levenscyclus- beheer voor gebouwen

Verschillende proefprojecten DGNB Klima Positiv levenscyclus certificering onderweg

EBRD gezamenlijk onderzoek naar circulair materiaal



Governance

Uitgevoerde principes 3.19 van het Belgisch Corporate Governance Wetboek door een Vennootschapssecretaris („Company Secretary“) te benoemen

Bijwerking verschillende beleidsregels en richtlijnen om hoge standaarden van zakelijk gedrag en integriteit te beschermen



Diversiteit en talentbeheer

De Raad van Bestuur blijft inzetten op diversiteit en 60% van de leden zijn vrouwen

Verschillende opleidingen/ontwikkelingsinitiatieven worden uitgevoerd

Een eerste jaarlijkse tevredenheidsenquête van werknemers werd uitgevoerd



VGP Foundation

Tot nu toe 19 milieu-, 5 cultuur- en 5 maatschappelijke projecten ondersteund

Tot op heden € 7 miljoen beschikbaar gesteld



Beheer van klimaatverandering

Evaluatie van Carbon Risk Real Estate Monitor 2050 trajectanalyse voor de conformiteit van de portefeuille op een „beste inspanningsbasis“



ESG rapportering

CR openbaarmaking conform GRI

Jaarlijkse CDP en GRESB inzending

Initiële Sustainalytics score; plan om MSCI ESG score in 2022 te behalen

Onze benadering van ESG

VGP N.V. („VGP“, „wij“ of „de Groep“) heeft zijn reputatie opgebouwd op basis van technische vaardigheid en er te zijn voor onze klanten en gemeenschappen. De aanhoudende gebeurtenissen van 2021 – de wereldwijde COVID-19-pandemie en de steeds duidelijker zichtbare gevolgen van de klimaatverandering – benadrukken waarom het begrijpen van, anticiperen op en effectief beheren van milieu, sociale en bestuurskwesties (ESG, *Environmental, Social and Governance matters*) van cruciaal belang is voor het vervullen van onze taak om onze klanten en gemeenschappen van dienst te zijn. Meer dan ooit is een sterke focus op ESG een zakelijke noodzaak – en een belangrijke motor voor zakelijk succes op lange termijn.

Bij VGP spelen ESG-kwesties een belangrijke rol in de manier waarop we zaken doen, waaronder de corporate governance-systemen, het risicobeheer en de risicocontroles, het beheer van menselijk kapitaal, de aanpak van het bedienen van klanten, de ondersteuning van lokale gemeenschappen – onder meer via de VGP Foundation – en het beheer van onze portefeuille inclusief onze bouwactiviteiten. Wij erkennen het belang van ESG-gerelateerde risico's die wij trachten te identificeren en te beheren, net zoals wij risico's beheren in alle domeinen van ons bedrijf. Wij menen dat het net zo belangrijk is dat bedrijven zoals de onze de plicht hebben om hun activiteiten ten dienste van al hun belanghebbenden te stellen. Voor onze Groep betekent dit dat we onze activiteiten, ons kapitaal en onze pan-Europese aanwezigheid inzetten om de toegang tot economische opportuniteiten te helpen vergroten en oplossingen op het vlak van duurzaamheid en klimaat te helpen versnellen.

Over Dit Verslag

VGP communiceert regelmatig over hoe we onze bedrijfsactiviteiten beheren en uitvoeren. Wij delen informatie over onze ESG-prestaties via een aantal kanalen waaronder ons Jaarlijks Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, verschillende andere verslagen en presentaties, wettelijke verplichtingen tot indiening van documenten, persberichten en rechtstreekse conversaties met belanghebbenden. Op onze website hebben we een speciale ESG Informatiepagina voorzien om de toegang tot informatie die wij over deze onderwerpen publiceren te vergemakkelijken.

Onderhavig jaarlijkse Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is bedoeld om onze werkzaamheden met betrekking tot de belangrijkste onderwerpen die voor ons bedrijf en onze belanghebbenden van belang zijn, te consolideren en samen te vatten en lezers te verwijzen naar de plaatsen waar ze meer gedetailleerde informatie kunnen vinden over specifieke onderwerpen die voor hen van belang zijn. Behoudens andersluidende vermelding zijn alle gegevens in dit verslag per 31 december 2021.

Voor de CO₂-emissie- en energieverbruik gegevens van onze portefeuille zijn de laatst beschikbare gegevens voor een volledig jaar gebruikt (jaartal vermeld in de respectieve tabellen). Alle energieverbruiksgegevens, evenals de CO₂-emissieberekeningen die in dit verslag worden gebruikt, zijn door een derde partij gevalideerd: CO₂logic (<https://www.co2logic.com/>), op basis van PAS 2060 en het GHG-protocol.

Dit Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-Standaarden: Core Option. Afgezien van het gedeelte over het Kader voor Groene Financiering en Opbrengsten die door Cicero werd gecontroleerd, werd de rest van onderhavig verslag niet onderworpen aan een externe audit. De GRI Index vindt u op pagina 189-191.



Overleg met stakeholders

We onderhouden een open dialoog met onze belanghebbenden zoals onze beleggers, klanten, werknemers, leveranciers en de gemeenschappen waarin we actief zijn. Tijdens onze beleggers-updates en klantencontact of als onderdeel van onze jaarlijkse enquêtes bij klanten en werknemers gaan we steeds 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	Kapitaalmarkten
Dialogo in het kader van gezamenlijke projecten, due diligence van leveranciers, forums & conferenties	Leveranciers
Dialogo d.m.v. gesprekken en conferenties als lid van lokale en pan-Europese verenigingen en instellingen	Netwerken en verenigingen
Dialogo in het kader van persberichten, informatiebijeenkomsten over nieuwe parken, handelsbeurzen	Media
Dialogo in het kader van nieuwe initiatieven en bestaande partnerschappen	Zakelijke partners en joint venture partners
Persoonlijke ontmoetingen, parkbezoeken, buurtgesprekken	Lokale belanghebbenden
Eén-op-één gesprekken/dialogo, vragen beantwoorden	Gemeenschap en NGO's
Dialogo met medewerkers, drijvende krachten, ideeënmanagement, interne media	Werknemers
Dialogo (o.a. in het kader van park/gebouwontwerp), sociale media, beurzen	Klanten

Engagements

De 2030 Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling

De Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling (DDO's) werden in 2015 aangenomen door de 193 lidstaten van de Verenigde Naties (VN). Dankzij deze doelstellingen hebben we inzicht gekregen over hoe VGP hierin een rol zou kunnen spelen. VGP draagt op verschillende manieren en op verschillende niveaus bij aan alle DDO'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-DDO's weergegeven. In vergelijking met vorig jaar omvat de tabel de volgende belangrijkste wijzigingen:

- Nieuwe doelstelling gericht op het verminderen van de netto Scope 3 'in gebruik' emissies met 55% tegen 2030
- Verhoogde doelstelling voor productie van hernieuwbare energie van 200MWp naar 300MWp tegen 2025 – gelijk aan bijna 2,0x het totale energieverbruik van onze huurders in 2020
- We hebben voor duurzaamheidscertificering van onze gebouwen de doelstelling geactualiseerd naar 100% „DGNB Gold“ of equivalent voor nieuwbouw sinds 1 januari 2022 (voorheen was de doelstelling „BREEAM Very Good“ en „DGNB Silver“)
- Streven naar ontwikkelingsprojecten die verbonden zijn met openbaar vervoer
- 100% van de ontwikkelingsprojecten met biodiversiteitsinzet om een biodiversiteitsactieplan uit te voeren
- De op GRI, CDP, GRESB en Sustainalytics afgestemde publicaties werden vorig jaar reeds uitgebreid. Onze ambitie is om vanaf 2022 ook een MSCI ESG-rating te initiëren.

1 Doelstelling voor de Groep ligt bij „BREEAM Excellent“, dit is hoger dan de interne minimum vereiste als onderdeel van het Milieubeheerssysteem van de Groep van BREEAM Very Good/DGNB Gold



De vooruitgang van elke doelstelling werd bijgewerkt ter weerspiegeling van de maatregelen die in 2021 werden genomen:

DOELSTELLING	VOORUITGANG
CO₂-neutraliteit verkrijgen onder Scope 1 en 2 tegen 2025 en de bruto emissie met 50% verminderen tegen 2030 7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 13 CLIMATE ACTION 	Op schema, met als belangrijke stap dat alle VGP-kantoren per 1 januari 2022 overschakelen op hernieuwbare energie. Het is de bedoeling dat de reductiedoelstellingen van de Groep in 2022 worden goedgekeurd door het Science Based Targets initiative (sBTi)
Streven naar 55% netto relatieve reductie van „in gebruik“ Scope 3 CO₂ emissies tegen 2030 7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 13 CLIMATE ACTION 	CO₂-voetafdruk van BJ2020 werd geanalyseerd en doelstellingen om te streven tegen 2030 naar een netto relatieve CO₂ reductie van 55% van „in gebruik“ Scope 3 emissies veroorzaakt door verrichtingen van huurders
300MWp aan zonnepanelen functioneel of in aanbouw tegen 2025 7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 13 CLIMATE ACTION 	Op schema voor herziene doelstelling met ongeveer 74,7 MWp geïnstalleerd of in aanbouw in heel Europa Momenteel zijn er voor 74,5 MWp projecten in de pijplijn (stijging van 53% in vergelijking met vorig jaar)
We streven DGNB Gold of equivalente¹ duurzaamheidscertificering voor alle nieuwbouw vanaf 1 januari 2022 7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 13 CLIMATE ACTION 	100% van de nieuwbouwprojecten in heel Europa krijgt een milieucertificaat. Van de gehele portefeuille is inmiddels reeds 54,3% gecertificeerd of in afwachting van een certificaat
Efficiënt gebouw gebruik: behoud van >95% historische bezettingsgraad 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION 	Per december 2021 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad voor de voltooide portefeuille 99,4%.
Streven naar de verbinding van ontwikkelingsprojecten met oplossingen van openbaar vervoer 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION 	100% van ontwikkelingsprojecten in 2021
Veilige werkomgeving: doel is 0 dodelijke werkongevallen onder werknemers 3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING 8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH 	0 dodelijke ongevallen met personeel in 2021 We vragen aan werknemers, contractanten en leveranciers van VGP om ons VGP Gezondheids- en Veiligheidsbeleid na te leven

¹ Streven naar DGNB Gold of streven naar equivalent (BREEAM Excellent). De doelstelling voor BREEAM Excellent is hoger dan de interne minimumeis in het kader van het milieubeheersysteem van de Groep. Managementsysteem van BREEAM Very Good/DGNB Gold

DOELSTELLING	VOORUITGANG
Bedrijfsethiek in onze toeleveringsketen  	We voeren een <i>due diligence</i> uit en vragen om de Gedragscode na te leven
Gendergelijkheid, diversiteit en inclusiviteit  	Onze raad van bestuur bestaat uit 60% vrouwelijke leden en in de man-vrouwverhouding over de hele Groep zijn 39% vrouwen.
100% van de nieuwe werknemers volgen een opleiding duurzame ontwikkeling  	Naast de Gedragscodetraining, is het de bedoeling dat 100% van de nieuwe werknemers de opleiding duurzame ontwikkeling volgt
100% van de werknemers betrokken in een cultuur van vertrouwen, evolutie en delen  	Een omgeving creëren die de ontwikkeling van ieders talent aanmoedigt en waarin elke werknemer zichzelf kan vinden door diversiteit, ethiek, welzijn en pariteit te bevorderen
Bijdragen voor het goede doel   	De VGP Foundation ontving tot 2021 € 7 miljoen kapitaalsteun van VGP (€ 6,5 miljoen is al ingezet tot op heden) met projecten op het vlak van milieubescherming, sociale projecten en Europees cultureel erfgoed. VGP heeft voor 2022 een bijdrage van €5 miljoen voorzien.
GEBEURTENIS NA BALANSDATUM	
Bijdragen voor het goede doel na balansdatum   	In 2022 doneerde VGP € 3 miljoen voor steun aan Oekraïense vluchtelingen in de buurlanden. De donatie zal worden ingezet in samenwerking met door de UNHCR erkende hulporganisaties. 

Strategie inzake klimaatverandering

Als onderdeel van onze ESG-strategie, verbindt de Groep zich ertoe de CO₂-emissies in zijn waardeketen te verminderen. Deze commitment omvat, naast de emissies van Scope 1 & 2, de emissies van Scope 3, waaronder:

- Broeikasgasemissies (BKG) gegenereerd bij de bouw van ontwikkelingsprojecten; en
- BKG emissies ten gevolge van het particuliere energieverbruik van onze huurders

In 2020 vertegenwoordigden Scope 3 emissies 99% van de emissies van de Groep volgens de marktconforme methode. De doelstelling van de Groep voor de vermindering van de CO₂-emissie tussen 2018 en 2030 kan worden opgesplitst in de volgende vier complementaire doelstellingen:

- De emissies van de eigen activiteiten met 50% verminderen tegen 2030
- Volledig compenseren van alle resterende emissies van eigen activiteiten vanaf 2025
- Het streven naar een netto relatieve reductie van 55% (vergeleken met basisjaar 2020) van „in gebruik“ Scope 3 emissies tegen 2030.
- De emissies van bouwactiviteiten verminderen (doelstelling wordt geanalyseerd in 2022)

De Groep blijft op schema om zijn doelstelling van vermindering van Scope 1 en Scope 2 CO₂-emissies te bereiken dankzij de initiatieven die in de loop van 2021 zijn genomen, waaronder de overgang naar vervoersmodaliteiten met een lagere CO₂-uitstoot binnen de hele Groep. Het belangrijkste is dat alle kantoren van VGP op 1 januari 2022 zijn overgestapt op het gebruik van 100% hernieuwbare energie door het opzetten van een virtuele Power Purchase Agreement (PPA) in 14 landen met ACT Commodities en Scholt Energy. De stroom die wordt gebruikt, wordt opgewekt door de installatie van zonnepanelen in het VGP Park Nijmegen. We verwijzen naar de case studie op pagina 26-27.



Bovendien werd het beleid voor het wagenpark van de vennootschap herzien en worden enkel volledig elektrische of hybride voertuigen toegestaan voor nieuwe leasings en vervangingen van bestaande leasings.

In 2022 zullen alle reductiedoelstellingen van de Groep (behalve die voor de bouw die nog niet zal worden ingediend) door het Science Based Targets initiatief (SBTi) worden geanalyseerd om te verkennen of ze in overeenstemming zijn met de vereiste niveaus om de doelstellingen van het Akkoord van Parijs te halen. Het streven naar:

- De doelstellingen voor de BKG emissies van de activiteiten van de Groep (Scope 1 en 2) moeten in overeenstemming zijn met de verminderingen die vereist zijn om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5°C, de meest ambitieuze doelstelling van het Akkoord van Parijs.

- De doelstellingen voor de emissies van de waardeketen van de Groep om te voldoen aan de criteria van het SBTi voor ambitieuze doelstellingen voor de waardeketen, wat impliceert dat ze in overeenstemming zijn met de huidige beste praktijken.

Totale energieverbruik binnen de organisatie

ENERGIEGEGEVENS	BJ 2019	BJ 2020
Gas (GJ)	166,11	187,33
Grijze Elektriciteit (MWh)	993,98	286,19
Hernieuwbare Elektriciteit (MWh)	485,62	129,55
Brandstof (diesel en benzine) (GJ)	23.226,26	15.164,17
Totale energie GJ	24.871,97	16.381,76

Voor de analyse van onze volledige Scope 1 en Scope 2 emissies betreffende i) eigen verrichtingen en ii) portefeuillegebruik werd de Bilan Carbone® methode gebruikt ter berekening van de CO₂-voetafdruk. Deze methode wordt erkend door de PAS 2060 standaard voor CO₂-neutraliteit en is in overeenstemming de ISO 14064 standaard en het BKG-Protocol.

Op basis van de analyse werden de totale CO₂e emissies (direct + indirect) voor de VGP Groep in 2020 geschat op 1.984 tCO₂e in vergelijking met 2.308 tCO₂e het jaar voordien.

Deze emissie vertegenwoordigt een totale CO₂e emissie per VTE werknemer en per m² kantooroppervlakte van 7,9 tCO₂e/VTE (in vergelijking met 9,7 vorig jaar) en 0,4 tCO₂e/m² (in vergelijking met 0,6 vorig jaar).

Hoewel de tendens op jaarbasis bemoedigend is en het effect laat zien van de verschillende ingevoerde maatregelen (met als belangrijkste de overschakeling van het wagenpark op 100% elektrische of PHEV mobiliteit voor nieuwe voertuigen), zal het enige tijd duren voordat deze maatregelen een betekenisvol effect vertonen en als zodanig is de momenteel zichtbare daling voornamelijk het gevolg van coronamaatregelen en reisbeperkingen.

Gegevens over BKG-emissie

ENERGIE	EENHEDEN	2019	2020
Scope1	Ton CO ₂	691	841
Scope 2 (op de markt gebaseerd)	Ton CO ₂	95	105
Scope 2 (op de locatie gebaseerd)	Ton CO ₂	95	127
Scope 3 ¹ (operationeel)	Ton CO ₂	1.522	1.038
Totaal	Ton CO₂	2.308	1.984
Operationele emissies per werknemer	tCO ₂ e/ VTE	9,7	7,9
Operationele emissies per m ² kantoorruimte	tCO ₂ e/m ²	0,60	0,36
Scope 3 ¹ (portefeuille – „in gebruik“)	Ton CO ₂	n.v.t.	73.003
Gebruiksemissies per m ² voltooide portefeuille	CO ₂ e/m ²	n.v.t.	29,9
Scope 3 ¹ (ontwikkelingen) ²	Ton CO ₂	n.v.t.	274.439
Ontwikkelingsgerelateerde emissies per m ² opgeleverde portefeuille	tCO ₂ e/m ²	n.v.t.	0,52
Totaal bruto	Ton CO₂	n.v.t.	349.425
Offset emissies	Ton CO ₂	n.v.t.	10.453
Totaal netto	Ton CO₂		338.973

Het toepassingsgebied van de berekeningen van de CO₂-voetafdruk van VGP

Scope 1, waaronder directe emissies afkomstig van:

- De verwarming van onze eigen gebouwen en kantoren (aardgas/brandstof)
- Geleasede & eigen voertuigen
- BKG verlies van koelsystemen

Scope 2, waaronder indirecte emissies afkomstig van:

- Elektriciteitsnet (grijs)
- Stadsverwarming

Scope 3 – opgesplitst in 3 componenten:

a) Eigen verrichtingen, waaronder indirecte emissies afkomstig van:

- Upstream-emissies van scope 1 & 2
- Zakenreizen (vliegtuig-trein)
- Woon-werkverkeer (excl. geleasede & eigen voertuigen reeds opgenomen in groep 1)
- Afval afkomstig van onze kantoren
- Papierverbruik

b) Huurders/portefeuille – „in gebruik“, waaronder indirecte emissies afkomstig van het portefeuillegebruik van huurders:

- Elektriciteitsnet (grijs)
- Stadsverwarming

c) Portefeuille – „ontwikkelingsactiviteiten“, berekend op basis van een initiële beoordeling van een gebouw in het VGP Park Lützellinden en een gebouw in het VGP Park München. Beoordeling van de portefeuille gebaseerd op extrapolatie. Doel is de analyse de komende periode uit te breiden

1 Voor vergelijkingsdoeleinden worden de emissies van Scope 3 opgesplitst in drie componenten – voor de definitie verwijzen we naar het vak „Het toepassingsgebied van de berekeningen van de CO₂-voetafdruk van VGP“

2 Schattingen op basis van carbon ingebed in projecten die tijdens het verslagjaar zijn opgeleverd – voor de definitie verwijzen we naar het vak „Het toepassingsgebied van de berekeningen van de CO₂-voetafdruk van VGP“

De eerste pan-Europese overeenkomst betreffende zonne-energie voor bedrijven die alle VGP-kantoren van 100% hernieuwbare stroom voorziet

PERSBERICHT 21 December 2021

Vanaf 1 januari 2022 schakelt VGP NV al zijn Europese kantoorlocaties over op hernieuwbare energie, nu een overeenkomst is bereikt met Scholt Energy B.V., de onafhankelijke energieleverancier, en ACT Commodities B.V., het Europese energie trading house, om 100% hernieuwbare energie aan te kopen voor al zijn Europese kantoorlocaties.

De Virtual Power Purchase Agreement (VPPA) zal stroom leveren, afkomstig van VGP's bestaande zonnepark op de daken van VGP Park Nijmegen, Nederland, aan VGP-kantoren in heel Europa. Het zonnepark op VGP Park Nijmegen heeft momenteel een gecombineerde stroomopbrengst van bijna 4.400 megawattuur in totaal, waarvan 2.100 megawattuur momenteel wordt gebruikt door lokale huurders. Van de resterende opbrengst wordt circa 450 megawattuur toegewezen aan de kantoren van VGP in Europa en de rest wordt te koop aangeboden aan Nederlandse vennootschappen en huishoudens door Greenchoice, de aanbieder van groene energie.

Deze overeenkomst heeft betrekking op de 20 kantoren van VGP in 13 landen¹. Daarnaast is het de bedoeling om volgend jaar ook de nieuwe kantoren van VGP in Frankrijk en Servië op te nemen.

De CEO van VGP, **Jan Van Geet**, zei: „Als ontwikkelaar van eersteklas logistiek vastgoed weten we dat duurzaamheid niet alleen onderdeel is van onze business, het is onze business. Van het aanbieden van groene huurcontracten aan onze nieuwe huurders, het gebruik van circulaire bouwmaterialen en het elimineren van onnodig afval op onze bouwlocaties tot het ondersteunen van milieuprojecten via de VGP Foundation, we zijn continu op zoek naar manieren om onze milieupact te verminderen en streven ernaar om uiteindelijk een netto positief effect te hebben.“

Jan Van Geet concludeerde: „Daarom zijn we vandaag zeer verheugd dit samenwerkingsverband met Scholt Energy aan te kondigen en nieuwe Europese zonnecapaciteit toe te voegen door middel van extra fotovoltaïsche projecten op de daken van VGP Parks. Zoals we de Europese Green Deal verwelkomen, vragen we onze klanten, collega's, zakenpartners en collega-bedrijven om samen met ons over te stappen op hernieuwbare energie – we zetten ons in om onze eigen 100% hernieuwbare elektriciteit, opgewekt op daken van VGP Parken, beschikbaar te stellen aan onze huurders waar dit haalbaar is en hopen dat we met z'n allen deze positieve verandering kunnen ondersteunen.“



Virtual Power Purchase Agreement (VPPA) zal stroom leveren van VGP's bestaande zonnepark op VGP Park Nijmegen aan VGP kantoren in Europa



Rob van Gennip CEO bij Scholt Energy, zei: „Ontwikkelaars zoals VGP zijn een drijvende kracht in de groene energietransitie en kunnen, met betrekking tot de operationele en vastgoedvoetafdruk van hun klanten, helpen een rol te spelen in het tegengaan van klimaatverandering door het aanbieden van duurzame energiebronnen. We zijn er trots op VGP te ondersteunen in hun duurzame energietransitie en te helpen betaalbare, betrouwbare en duurzame energie beschikbaar te maken voor hun kantoren in heel Europa.“

De operatie zal voor alle VGP-kantoren per 1 januari 2022 worden uitgevoerd. Voor de VGP-kantoren in de landen waar Scholt Energy al actief is, is het de bedoeling om bij de eerstvolgende contractuele mogelijkheid over te stappen op de nieuwe duurzame energiecontracten. Tot die tijd zal ACT Commodities VGP voorzien van de lokale levering van Garanties van Oorsprong voor het gelijkwaardige stroomverbruik. Garanties van Oorsprong zullen ook door ACT Commodities worden geleverd aan de VGP-kantoren in die landen waar Scholt Energy niet rechtstreeks energie kan leveren².

Aangezien het zonnepark op het dak van VGP Park Nijmegen al operationeel is, kan de groene energielevering vanaf 1 januari 2022 worden gerealiseerd. Echter, in verband met de hogere zonnestraling in Zuid-Europa is de Groep voornemens over te schakelen op levering door zonnepanelen op daken van VGP Parken in Italië, die zich momenteel nog in de ontwerpfase bevinden.

1 De kantoren in de volgende landen zijn gedekt: België (hoofdkantoor), Duitsland, Spanje, Tsjechië, Roemenië, Luxemburg (VGP Asset Management), Hongarije, Slowakije, Portugal, Italië, Letland, Nederland en Oostenrijk.

2 Scholt Energy zal naar verwachting rechtstreeks energie leveren aan VGP-kantoren in België, Nederland, Duitsland en

Duurzaam Vastgoed

Als onderdeel van onze strategie voor duurzaam vastgoed, streven wij er naar om:

- **Duurzame gebouwen te ontwerpen** en de impact op het milieu te minimaliseren door innovatief te ontwerpen en te bouwen
- **De eco-efficiëntie van onze gebouwen te verbeteren** door met onze huurders en aannemers samen te werken met het oog op een doeltreffend gebruik van middelen.
- **Connectiviteit en duurzame mobiliteit te ontwikkelen** door te zorgen voor toegang tot openbaar vervoer en duurzame mobiliteitsoplossingen voor onze huurders
- **Natuur te integreren en biodiversiteit te stimuleren**

Ontwerp van duurzame gebouwen

Brownfields

Om onze concentratie van strategische locaties te behouden, zet VGP oudere sites om in moderne ruimten. Dit is gekend als 'brownfield ontwikkeling' – in tegenstelling tot het bouwen op een nieuwe site – gekend als 'greenfield' site. Zo'n 40% van de ontwikkelingsprojecten die we in 2021 hebben verworven zijn brownfields-sites waardoor de activiteiten van onze klanten dicht bij hun klanten en afnemers kunnen worden geplaatst, wat de doeltreffendheid van hun toeleveringsketen en „last mile delivery“ bevordert. Hoewel deze projecten een uitdaging kunnen vormen, leiden zij tot milieuvriendelijke en visueel aantrekkelijke sites die vaak ook de bredere gemeenschap ten goede komen.

Circulaire bouwmaterialen

In 2021 lanceerde de Groep een project om een CO₂-arm en circulair ontwerp kader op te zetten, waaronder een CO₂-arme ontwerp methode en een toolkit voor het circulair ontwerpen van gebouwen.

Dankzij dit praktisch kader kunnen de projectteams een beter inzicht krijgen in de juiste oplossingen voor circulair bouwen van hun projecten en deze toepassen. Een grondstofaudit voorafgaand aan de ontwikkeling kan helpen om de materialen te identificeren die op of buiten de site zouden kunnen worden hergebruikt of die voor een tweede leven verkocht kunnen worden. Dankzij het hergebruik van tweedehands staal in ons VGP Park La Naval wordt verwacht dat we het equivalent van 40.710 ton CO₂ emissies¹ en 17.700 ton afval zullen besparen.

In oktober 2021 had VGP het genoegen om een DGNB-ceremonie te verzorgen op onze stand op Expo Real in München. Tijdens de ceremonie ontvingen wij de DGNB Mehrfachzertifizierung voor onze VGP standaard manier van bouwen, wat onze betrokkenheid bij duurzaamheid aantoont.



Certificering

100% van de nieuwbouwprojecten in heel Europa krijgen een milieucertificering en de doelstelling is om een DGNB Gold certificering² of equivalent te bereiken. Samen met eerder gecertificeerde gebouwen heeft dit geleid tot het feit dat 54,3% van de totale portefeuille in december 2021 was gecertificeerd of een certificering verwachtte.

Tegen 2050 moet Europa's gebouwenbestand klimaatneutraal zijn. Ook nu al kunnen we goede, zuinige gebouwen ontwerpen en deze realiseren op een dergelijke manier dat ze ook klimaatneutraal zijn als ze in gebruik zijn. Om dergelijke gebouwen, waarvan aantoonbaar is dat ze aan deze vereiste voldoen en die ook, als ze in gebruik zijn, klimaatneutraliteit bereiken, heeft de DGNB het certificaat „Klima Positiv“ ingevoerd. Dit certificaat wordt door DGNB toegekend

voor een termijn van één jaar aan gebouwen die aan de technische vereisten voldoen en relevant bewijs leveren als onderdeel van een certificering voor gebouwen in gebruik.

Tot nu toe hebben 16 gebouwen in Duitsland een dergelijke certificering behaald³. VGP heeft verschillende Duitse proefprojecten lopen die gericht zijn op het verkrijgen van een dergelijke certificering en, zodra die is verkregen, zullen we een beroep doen op onze experts op het vlak van duurzaamheidsbeoordeling de gemakkelijkst te behalen extra credits te identificeren en aanbevelen wijzigingen aan te brengen aan de VGP- Bouwstandaard om verbeterde prestaties in de hele portefeuille op te nemen.

VGP Park Giessen-Lützellinden – DGNB Klima Positiv certificering „lopend“

Voorbeeld energiebesparende maatregelen

- Energie-efficiënte koelinstallaties door goed geïsoleerde koelcellen in het magazijn opdat energie/koude niet onnodig naar buiten ontsnapt
- Energiezuinige ledverlichting in de kantoren, gangen en magazijnen om energieverbruik te besparen
- 650 KV fotovoltaïsch systeem geïnstalleerd op het dak
- Gebruik van 100% groene fotovoltaïsche elektriciteit door de huurder
- Elektriciteitsbesparing door een verminderde koeling in de kantoren dankzij externe zonwering in de zomer

Overige hoogtepunten met betrekking tot duurzaamheid

- 4 elektrische oplaadpunten (met fotovoltaïsche elektriciteit) voor auto's
- Gebruik van regenwater om de toiletten door te spoelen en buitenbesproeiing
- Dagelijks bijgewerkte weergave van de elektriciteitsproductie door een PV-monitor in het gebouw die zichtbaar is voor gebruikers en bezoekers
- Evaluatie van CO₂ balans lopend
- DGNB Gold toekenning, „Klima Positiv“ beoordeling lopend

1 De meest energie-efficiënte BF-BOF's stoten ongeveer 1,8 ton CO₂ per ton geproduceerd staal uit, maar het wereldwijde gemiddelde bedraagt om en bij de 2,3 ton CO₂e per ton staal (oecd.org).

2 Doelstelling aan BREEAM Excellent is hoger dan de interne minimum vereiste als onderdeel van het Milieubeheersysteem van de Groep van BREEAM Very Good/DGNB Gold

3 <https://www.dgnb-system.de>

Verbetering van de eco-efficiëntie

Door met onze huurders en aannemers samen te werken, streven we naar een doeltreffend gebruik van hulpbronnen. We hebben ons toegelegd op de reductie van de netto relatieve CO₂-emissie met 55% van het ,in gebruik' gedeelte van onze portefeuille tegen 2030 (in vergelijking met basisjaar 2020). Wij kunnen onze klanten steunen door off-site hernieuwbare energie aan te kopen en, waar mogelijk, ter plaatse hernieuwbare energie op te wekken. Ons doel is de geïnstalleerde capaciteit voor hernieuwbare energie op de site te vergroten tot 300MWp equivalent aan bijna 2,0 keer het huidige geïdentificeerde energiegebruik van onze huurders.

Als onderdeel van het streven naar eco-efficiëntie is het de bedoeling om energie-efficiëntie en energiebeheersplannen in te voeren voor alle bestaande activa en dat op den duur investeringen worden gedaan om het energieverbruik te optimaliseren. Het milieubeheerssysteem is ontworpen om de milieuprestaties van de activa te verbeteren, onder meer door voor alle activa, waar mogelijk, over te schakelen op elektriciteitsvoorziening uit hernieuwbare energiebronnen (m.i.v. projecten in de pijplijn, in totaal zijn 94 fotovoltaïsche dakprojecten geïdentificeerd). De doelstelling is om op de site voldoende hernieuwbare energie te produceren om ten minste in de energiebehoefte van onze klanten te kunnen voorzien.

Deze strategie maakt integraal deel uit van de levenscyclusbeoordeling van ontwikkelingsprojecten.

Om de energie-efficiëntie en het eigen verbruik van ter plaatse opgewerkte hernieuwbare energie te kunnen verbeteren, werken we samen met belanghebbenden zoals huurders en leveranciers (bijv. groene huurovereenkomsten, PPA-overeenkomsten en energieprestatieovereenkomsten met onderhoudsbedrijven).

Totale energieverbruik van huurders binnen de portefeuille

Terwijl het energieverbruik binnen de portefeuille nauwlettend wordt gecontroleerd en werkelijk naar beneden wordt beheerd, bedroeg de gemiddelde bezet-

ENERGY DATA	FY 2019	FY 2020
Gas (MWh)	n.v.t.	83.695
Elektriciteit (MWh) – grijs	n.v.t.	137.501
Hernieuwbare Elektriciteit (MWh) – <i>eigen verbruik</i>	n.v.t.	911
Brandstof (diesel en benzine) (GJ)	n.v.t.	—
Totaal verbruikte energie MWh	n.v.t.	222.107
<i>Totaal verbruikte energie kWh/m2</i>		102,08
Hernieuwbare Elektriciteit (MWh) – <i>netinjectie</i>		13.983

tingsgraad voor de voltooide portefeuille in december 2021 99,4% en behaalde VGP een bezettingsgraad benchmark boven 95% voor de gehele portefeuille sinds 2010 (gemeten op basis van een zesmaandelijks gemiddelde). Voor ons impliceert een hoge bezettingsgraad dat de zaken goed gaan en de gebouwen die we hebben op duurzame wijze worden gebruikt. Het geeft aan dat onze panden goed gelegen zijn, dat ze kunnen worden aangepast aan verschillende gebruiksdoeleinden en dat ze blijven voldoen aan de behoeften van onze klanten.

De jaarlijkse onderzoeken over de huurderstevredenheid in elk park werden in 2021 voortgezet, net zoals de één-op-één gesprekken met huurders om zich ervan te vergewissen dat de huurders zich bewust zijn van de strategie van de Groep en zich in hun overgangsstrategie gesteund voelen.

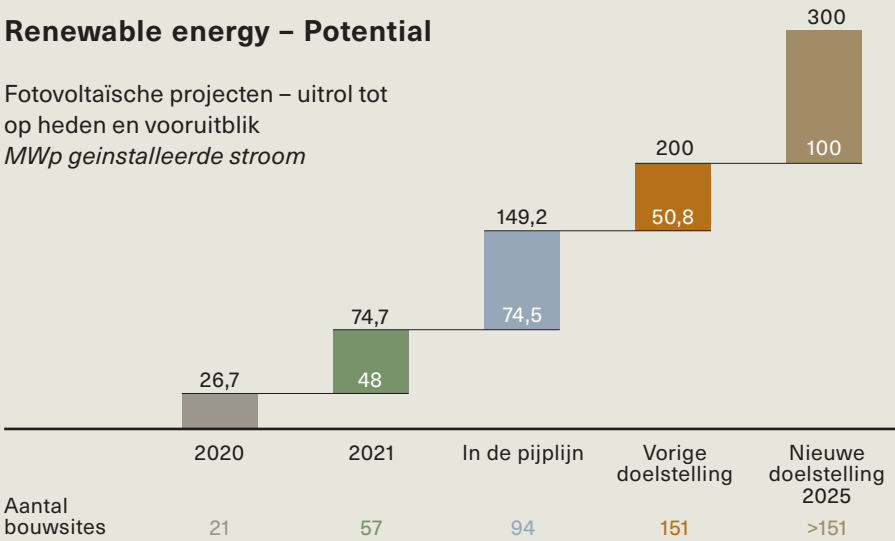
Uitrol van hernieuwbare energie

De uitrol van de fotovoltaïsche installaties is bedoeld om het eigen verbruik van hernieuwbare energie in onze gebouwen te verbeteren en hernieuwbare energie beschikbaar te maken voor de lokale gemeenschap. De herziene doelstelling is vastgesteld op 300MWp. Dit stemt overeen met een energieproductiecapaciteit van bijna 2,0x het totale geïdentificeerde energieverbruik van onze huurders in 2020. We verwachten dat de vraag naar groene energie vanuit onze huurders in de komende jaren zal toenemen aangezien de aandrijflijnen van auto's, bestelwagens en vrachtwagens steeds vaker gebruik zullen maken van accu's en andere groene aandrijflijnen. De Groep blijft op schema om de herziene doelstelling te bereiken met ongeveer 74,7 MWp geïnstalleerd of in aanbouw in heel Europa (via 57 dakprojecten) en projecten die 74,5 MWp vertegenwoordigen zijn momenteel in de pijplijn (in totaal een stijging van 53% JoJ). Dit zou het totaal op 94 dakprojecten brengen (in vergelijking met een portefeuille van 151 gebouwen in totaal).



Renewable energy – Potential

Fotovoltaïsche projecten – uitrol tot op heden en vooruitblik
MWp geïnstalleerde stroom



*De gegevens voor 2021 omvatten de projecten in aanbouw.
De pijplijn omvat projecten waarvoor overeenkomsten met huurders of feed-in PPA's zijn afgesloten en waarvan de bouwwerkzaamheden binnenkort worden aangevat.*

Totale productie en verbruik van hernieuwbare energie

HERNIEUWBARE ELEKTRICITEIT	BJ 2020	BJ 2021
Eigen verbruik (MWh)	911	3.971
Eigen verbruik (aantal klanten – PPA of huur/totaal overeenkomsten met klanten)	18/289	36/399
Netinjectie (MWh)	13.983	25.016
Totaal opgewerkte groene energie MWh	14.894	28.155

Ontwikkeling van connectiviteit en duurzame mobiliteit

We streven ernaar ontwikkelingsprojecten te selecteren welke gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer waardoor de emissies uit het vervoer van werknemers of huurders worden verminderd.

Voor nieuwe bouwprojecten wordt gestreefd naar elektrische oplaadpunten voor ten minste 3% van de totale parkingcapaciteit voor het gebouw, waardoor de CO₂-uitstoot voor werknemers en bezoekers van onze huurders wordt verlaagd. Daarnaast overlegt het ontwerpteam tijdens de voorbereiding van het ontwerp meestal met de lokale overheid over de toestand van het lokale fietsnetwerk en over hoe de nieuwe parkontwikkeling zou kunnen bijdragen aan het gebruik van fietsen door de parkgebruikers. Waar toepasbaar betreft het ontwerpteam de lokale gemeenschap in de selectie en toepassing van bijkomende oplossingen om de toegang tot het lokale fietsnetwerk te verbeteren.

In 2020 heeft de Groep VGP Renewable Energy N.V. opgericht om de mogelijkheden van de Groep te verbreden om onze klanten te helpen hun bedrijven duurzamer te maken op een kostenefficiënte manier. De doelstelling van het bedrijfsonderdeel Renewable Energy is om het klantenbestand van de Groep te dienen door deze klanten de mogelijkheid te beiden om te worden geholpen bij hun overgang naar groene energie waaronder



De mogelijkheid om groene energie (ter plaatse of elders geproduceerd) aan te bieden



Slim energie beheer (inclusief gebruik van batterijen en smart local grids),



Het voor onze klanten gemakkelijker maken om over te stappen naar een groen (vorkhef-)truck en wagenpark door groene elektrische en waterstof oplaadfaciliteiten en infrastructuur aan te bieden in onze parken.



Groen compensatiegebied in VGP Park Berlijn – Ludwigsfelde dat broedgebieden voor grondbroedvogels (veldleeuweriken) omvat, vervangende habitats voor zandhagedissen en broedhopen voor zandwaluwen



Imkers op het dak van een gebouw in VGP Park Lliça d'Amunt, Spanje



VGP Park Giesen op de oude luchthaven – beschermde woonruimte voor de zandhagedis



VGP Park Giesen am Alten Flughafen – opvangbekken voor regenwater

Natuur integreren en biodiversiteit stimuleren

De biodiversiteitsstrategie van de EU voor 2030 is een allesomvattend, ambitieus plan op lange termijn om de natuur te beschermen en de achteruitgang van de ecosystemen een halt toe te roepen. De strategie is erop gericht de biodiversiteit van Europa tegen 2030 op weg te helpen naar herstel en bevat specifieke acties en verbintenissen.

We stellen vast dat de biodiversiteitscrisis die wereldwijd soorten en landbouwgrond in gevaar brengt, dringend moet worden aangepakt. Elke natuurlijke omgeving die behouden blijft, is een kleine overwinning binnen de grotere beweging voor het behoud van biodiversiteit.

Voor onze ontwikkelingsprojecten betrekken we altijd ecologen bij het ontwerp- en bouwproces. De nieuwe verbintenissen en aanbevelingen voor de integratie van biodiversiteit in ontwikkelingsprojecten werden in het ontwerpproces van de Groep opgenomen via het milieubeheerssysteem (zie hoofdstuk over ESG Management). Dit zou kunnen resulteren in groene schuilplaatsen, een beter waterbeheer, meer groen op de sites, vogelhuisjes, inheemse planten, bijenkorven of volwaardige stedelijke ecologische waterreservaten of bossen. Onze plannen laten we veelal afhangen van hun aanbevelingen om de natuur te laten

gedijen en groeien naast onze gebouwen en faciliteiten.

Een initiële Milieueffectbeoordeling (Environmental Impact Assessment) wordt altijd uitgevoerd, met inbegrip van een milieu/biodiversiteitscomponent, wat in sommige landen een voorwaarde is voor het verkrijgen van een bouwvergunning en een commerciële vergunning. Als onderdeel van dit proces kan ook een openbare raadpleging worden gehouden.

Aangezien steden steeds verder de natuur ingroeien, menen wij dat het onze verantwoordelijkheid is om groene ruimte te herintroduceren in stedelijke gebieden. Om hieraan bij te dragen en ter ondersteuning van de biodiversiteit in onze parken, werden in 2021 2.086 extra bomen geplant in de bestaande VGP Parken in alle landen waar de Groep reeds actief is.

VGP Foundation draagt de bescherming van de biodiversiteit op als een van zijn drie belangrijkste aandachtspunten als onderdeel van de milieuprojecten.

In overeenstemming met onze verbintenis om parken tot meer duurzame plaatsen te maken, is de Groep in een aantal VGP-Parken begonnen met het onderzoek naar en de ontwikkeling van projecten voor de stedelijke bijenteelt. Naast de voordelen die voortvloeien uit de diversificatie van het gebruik van de oppervlakte en de beïnvloeding van de tendensen inzake voedselconsumptie, heeft dit soort projecten ook een positief effect op de bevordering van de biodiversiteit in de steden.

Biodiversiteit

Biodiversiteit komt ook aan bod in de ontwikkelingsprojecten via het onderdeel „Landgebruik en ecologie“ in de BREEAM-certificering of „Biodiversiteit“ in DGNB. Voor het project VGP Park Giesen am Alten Flughafen bijvoorbeeld werden de aanbevelingen voor de bescherming en verbetering van de plaatselijke biosfeer – waarvoor het park 30 extra punten scoorde in het kader van de DGNB-certificering – opgenomen in een door een gekwalificeerd ecooloog geschreven ecologie-rapport en werden de vereiste maatregelen ter bescherming van de biodiversiteit uitgevoerd – inclusief leefruimte voor de zandhagedis

Mensen, cultuur en welzijn van werknemers

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 aandachtspunten 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. Wij hebben geen angst om fouten te maken, en het nemen van initiatieven en verantwoordelijkheid wordt 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 pesten 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.

Zakenreizen

Het reisbeleid van de Groep is erop gericht de bijhorende CO₂-voetafdruk te verminderen. Werknemers worden aangemoedigd om per trein te reizen en de voorkeur te geven aan videoconferenties in de plaats van fysieke vergaderingen waarvoor moet worden gereisd.

CO₂ emissies van zakenreizen per trein en per vliegtuig van werknemers

De indicator wordt zowel in absolute waarde gegeven als in de verhouding tussen de CO₂-uitstoot van zakenreizen en het gemiddeld aantal werknemers.

ZAKENREIZEN	2020	2021
Totale emissies (ton CO ₂ eq)	951,5	647,6
Kg CO ₂ eq/werknemer	4.758	2.698

In 2020 zijn de CO₂-emissies van de Groep die verband houden met zakenreizen aanzienlijk verminderd in vergelijking met 2019, ten gevolge van reisbeperkingen in verband met de COVID-19-pandemie en de reorganisatie van de werkwijzen van de Groep.

Bovendien moeten alle nieuwe bedrijfsvoertuigen of voertuigen van hernieuwde leaseovereenkomsten, als onderdeel van onze Klimaatveranderingsstrategie, vanaf 2021 hybride of elektrisch zijn.





foto © Trilux

Gezondheid en Veiligheid op het Werk

Sinds de start van de COVID-19 crisis in 2020 en om de veiligheid van VGP's werknemers te beschermen, werden verschillende maatregelen genomen, en blijven deze van kracht in alle landen waar we actief zijn. We werken sinds begin 2020 van thuis en bleven dat ook doen in 2021, afhankelijk van de besluiten en voorschriften van de lokale autoriteiten. Tijdens de lockdowns werd de communicatie in stand gehouden via videoconferenties. Waar terugkeer naar het kantoor mogelijk is, worden buitengewone sanitaire maatregelen gehandhaafd op VGP-kantoren en bouwplaatsen, waaronder de verhoogde schoonmaak-/ontsmettingsfrequentie, een voorraad mondmaskers, hydroalcoholische gelstations, fysieke afstand, enz. VGP blijft zich inzetten om de gezondheid en veiligheid van onze werknemers te waarborgen.

De oorzaken van arbeidsongevallen worden geanalyseerd en maatregelen worden genomen om te voorkomen dat deze nogmaals plaatsvinden.

Soort ongeval:

	2019	2020
Arbeidsongeval met letsel	2	2
Arbeidsongevallen/ongevallen in het woon-werkverkeer met dodelijke afloop	0	0

Personeelsbestand per 31 december 2021:

	2021
Percentage VGP-ontwikkelingsprojecten dat valt onder VGP Health and Safety Framework	100%



Mensenrechten en arbeidsomstandigheden

VGP voldoet aan de arbeidsnormen die zijn vastgesteld door de Internationale Arbeidsorganisatie („IAO“). De Groep is alleen actief in landen waar de sociale regelgeving goed ontwikkeld is via democratische kaders. Intern definieert en beheert de Groep in specifieke kaders bijkomende regels die de rechten van werknemers versterken en respect en ethisch gedrag in zakelijke transacties sterk bekrachtigen (Gedragscode, Anti-omkoping en Anti-corruptie Beleidsregels, Beleid inzake Politieke Activiteiten (als onderdeel van onze Gedragscode), Dealing Code, enz.). Sinds januari 2022 is VGP lid van de VN Global Compact die ethisch gedrag en fundamentele morele waarden in ondernemingen promoot. VGP streeft ernaar de tien principes van de Global Compact met betrekking tot mensenrechten, arbeid, milieu en anticorruptie aan te nemen, te ondersteunen en toe te passen. VGP leeft de lokale arbeidswetgeving na. Op 31 december 2021 waren er geen werknemers die onder een collectieve arbeidsovereenkomst vielen.

Ethische cultuur

Het verdienen en behouden van het vertrouwen van de gemeenschappen waarin wij actief zijn, van onze klanten en van andere belanghebbenden is essentieel voor onze bedrijfsactiviteiten. Daartoe streven wij ernaar de hoogste ethische normen te handhaven, zoals vervat in onze Gedragscode en andere interne beleidsregels. Elke werknemer is verantwoordelijk voor het naleven van deze normen in zijn werk. Wij versterken deze verwachtingen via diverse kanalen, waaronder onze opleidingen Gedragscode, en door onze managers aan te moedigen om hierover duidelijk te communiceren met hun werknemers. Daarnaast worden alle werknemers in het kader van het jaarlijkse beoordelingsproces, geëvalueerd op basis van gemeenschappelijke prestatiecriteria waaronder het behalen van bedrijfsresultaten, het inspelen op behoeften van klanten en belanghebbenden, het bevorderen van een omgeving waarin samenwerking en inclusie centraal staan, het aansturen van een robuuste risico- en controleomgeving en integer handelen.

Wij erkennen dat duidelijke verwachtingen, beleidslijnen en processen van cruciaal belang zijn om ethisch gedrag te ondersteunen en het opbouwen van een cultuur die deze verwachtingen versterkt is even belangrijk. We werken aan het creëren van een omgeving waarin niet alleen ethisch gedrag wordt ondersteund, maar waarin werknemers zich ook veilig voelen en hun stem kunnen laten horen als ze zich zorgen maken over onethisch gedrag. We hebben opleidingen, protocollen

en meldingsmechanismen voor werknemers ingevoerd ter voorkoming van gedrag dat niet in overeenstemming is met onze bedrijfsprincipes, Gedragscode en andere interne normen. De onderneming verbiedt represailles tegen personen die een bezorgdheid melden of meewerken aan een onderzoek.

Wij hebben een Code of Conduct Hotline, een kanaal waar werknemers, klanten en leveranciers terecht kunnen met vragen over gedrag als zij iets zien, horen of vermoeden dat in strijd is met onze Gedragscode die van toepassing is in het hele bedrijf. De Conduct Hotline is 24 uur per dag, en 7 dagen per week open, met de mogelijkheid om telefonisch of online vragen te stellen. De Conduct Hotline helpt integriteit, eerlijkheid en verantwoordelijkheid te bevorderen. De Gedragscode van het bedrijf is ons gezamenlijk engagement om deze waarden te behouden en erop voort te bouwen en met onze klanten, aandeelhouders, collega's en gemeenschappen uitzonderlijke relaties te onderhouden.

Ethiek en cultuur zijn belangrijke aandachtspunten van onze Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur houdt toezicht op het governance-kader dat ten grondslag ligt aan onze ethische bedrijfscultuur en wordt op regelmatige basis door het management geïnterformeerd, onder meer over belangrijke gedragskwesties mochten die zich voordoen.

Politieke betrokkenheid en overheidsbeleid

Zoals uiteengezet in ons Beleid inzake Politieke Activiteiten, heeft VGP als principieel beleid geen politiek engagement. Werknemers mogen in hun eigen vrije tijd aan politieke activiteiten deelnemen en mogen op geen enkele wijze de suggestie wekken dat ze door VGP worden ondersteund. Voor dergelijke activiteiten kan verlof worden aangevraagd.

VGP verbiedt politieke schenkingen en staat in principe niet toe dat VGP-vertegenwoordigers politieke evenementen bijwonen. Uitzonderingen kunnen worden toegestaan door de Groep, na zorgvuldige overweging door het Management.



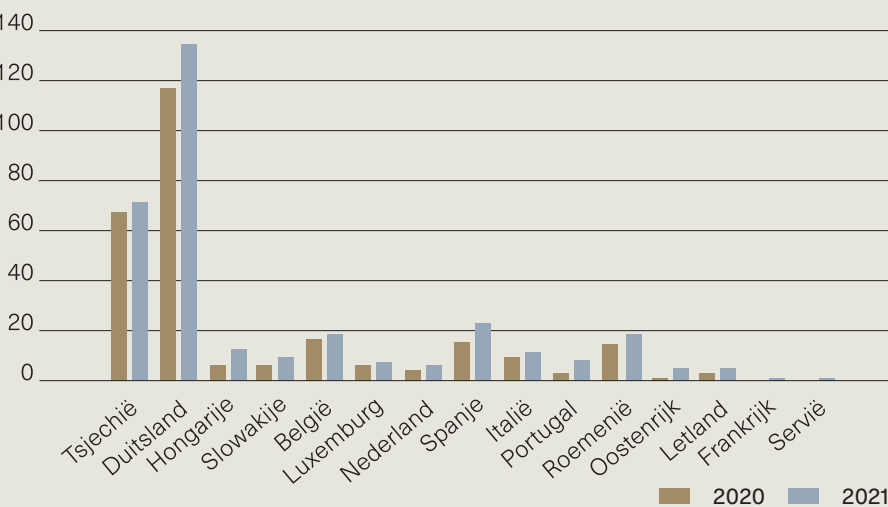
Personeelsbestand

Kerncijfers

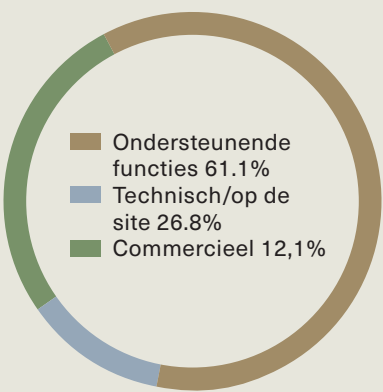
Tewerkstelling per land

Personeelsbestand bij vergelijking jaareinde 2020, 2021

De Groep heeft 322 FTE's per 31 december 2021

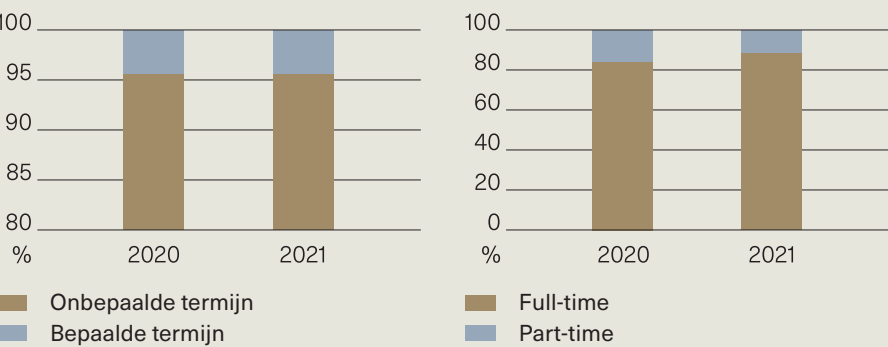


Tewerkstelling per activiteit



Arbeidsovereenkomsten

Personeelsbestand bij vergelijking YE 2020, 2021



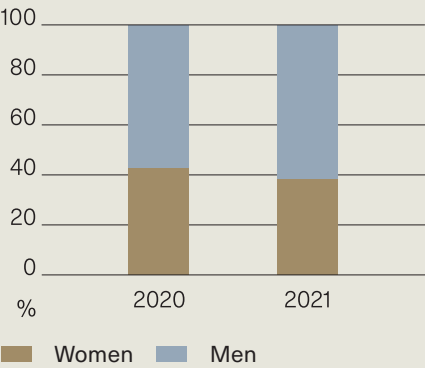
Personeelsbestand bij vergelijking jaareinde 2020, 2021

	2020	2021
Percentage werknemers dat recht heeft op ouderschapsverlof	100%	100%

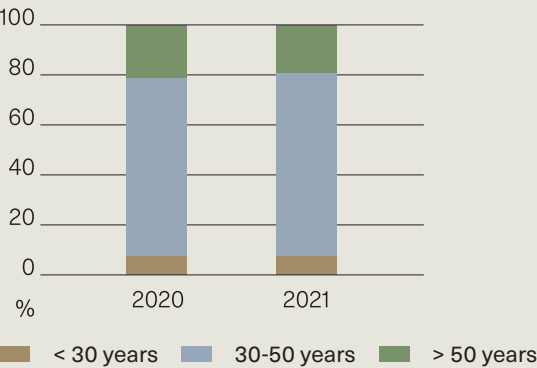
De missie van de Vennootschap – Building Tomorrow Today together – vertegenwoordigt de uitmuntendheid in de standaarden en cultuur van de Groep. 'Together' bij VGP betekent dat we al onze werknemers in staat stellen om samen te werken aan verandering op het vlak van duurzaamheid en diversiteit. De werknemersprestaties worden gemeten op basis van de eerste waarde in de jaarlijkse Prestatiebeoordelingen en voor de tweede waarde wordt een passende beoordelingsbijdrage in overweging genomen.

Diversiteit en betrokkenheid

Tewerkstelling per Gender



Tewerkstelling per Leeftijd



Percentage vrouwen in senior management functies

Personeelsbestand bij vergelijking jaareinde 2020, 2021

	2020	2021
Percentage vrouwen in de raad van bestuur	60%	60%

Personeelsbestand bij vergelijking jaareinde 2020, 2021

	2020	2021
Percentage vrouwen in senior/management functies	13%	16%

VGP is actief in sectoren waar banen van oudsher overwegend door mannelijke werknemers worden vervuld. Het percentage vrouwelijke bestuursleden is een sterk signaal dat wij diversiteit hoog in het vaandel hebben staan. We realiseren ons dat er nog aanzienlijke stappen te zetten zijn binnen de organisatie. Daartoe, en om de voortgang inzichtelijk te maken, werd deze prestatie-indicator voor de senior/management niveaus ingevoerd. Om de diversificatie van vaardigheden en competentieprofielen op alle niveaus binnen de organisatie verder te stimuleren, heeft VGP een nieuw kader – het VGP Diversiteitsbeleid – ingevoerd om het engagement van de Groep voor Diversiteit en Betrokkenheid op alle niveaus binnen de organisatie op te nemen.

Verhouding gemiddelde bezoldiging mannen/vrouwen 2021

De verschillen in de gemiddelde bezoldiging worden geanalyseerd en kunnen worden verklaard door de structuur (aanwezigheid van meer mannen op de hoogste niveaus van verantwoordelijkheid), niet door het beloningsbeleid of beloningspraktijken van de vennootschap.

Om deze verhoudingen beter te controleren worden tools ontwikkeld en er wordt een talentbeheer- en beloningsbeleid uitgevoerd om deze waarschijnlijke kloven te blijven verkleinen. Diversiteit en Betrokkenheid vormt een essentieel onderdeel van de strategie die de Groep aanneemt inzake menselijk kapitaal. VGP verbindt zich ertoe om volledig gelijke kansen te waarborgen (bijv. gender, nationaliteit, seksuele geaardheid) in HR-praktijken en processen binnen de hele Groep.

100% van de VGP-landen garanderen volledige gelijke kansen door de VGP Verklaring inzake Gelijke Kansen op te nemen in het geformaliseerde HR-beleid met betrekking tot Wervingspraktijken, Bezoldiging & Voordelen, Talentenbeheer en Leren & Ontwikkelen. Het VGP Diversiteitsbeleid en VGP Programma voor Talentontwikkeling zorgt ervoor dat HR-beleidsregels en procedures worden toegepast zonder discriminatie op basis van ras, huidskleur, godsdienst, gender, seksuele geaardheid, geslachtsidentiteit, burgerlijke staat, leeftijd, handicap, nationale of etnische afkomst, militaire dienststatus, staatsburgerschap of andere beschermde kenmerken.

Beheer van de Toeleveringsketen

De ESG-strategie van de Groep is gericht op fundamentele uitdagingen en omvat een veel bredere voetafdruk dan zijn directe acties. Als belangrijke aankoper is de Groep zich bewust van het belang om industriële standaarden te stimuleren. We streven ernaar onze leveranciers en dienstverleners aan te zetten om meer duurzame activiteiten uit te voeren.

In verband met de omvang van de portefeuille, werkt de Groep met veel leveranciers en aannemers. Hierdoor wordt VGP niet blootgesteld aan het risico afhankelijk te zijn van slechts enkele strategische leveranciers.

Aankopen in kaart gebracht

De aankopen bij VGP kunnen worden opgesplitst in drie categorieën:

- Overheadkosten, waaronder het kantoorbeheer, zakenreizen, adviesverlenings- en auditkosten, bedrijfscommunicatie en kosten voor public relations, IT en overige administratieve kosten. Dit omvat al het personeel van de Groep en van de kantoren in de landen;
- Bedrijfskosten, diensten die aan panden worden verleend voor de dagelijkse werking ter plaatse zoals, het onderhoud, groenbeheer, het afvalbeheer (indien van toepassing), de energie- en watervoorziening, (OPEX betaald door VGP als vastgoedeigenaar of -beheerder in het geval van de joint ventures en die meestal als servicekosten worden doorgerekend aan de huurders);
- Land en gekapitaliseerde bouwwerken geïnvesteerd in vastgoed voor drie hoofddoelinden: nieuwbouw of uitbreidingswerken, onderhoudswerken of herverhuisingswerken (CAPEX betaald door VGP als vastgoedeigenaar); dit omvat voornamelijk aankopen bij aannemers,

honoraria voor architecten, ontwerpers en studiebureaus evenals verzekeringspremies.

De gevarieerde aard van de aankopen en de diverse locaties van het vastgoed van de Groep hebben tot gevolg dat het grootste deel van de toeleveringsketen bestaat uit lokale vennootschappen of dochtervennootschappen die de lokale economie ondersteunen. Bovendien geeft het aankoopbeleid, waar mogelijk, de voorkeur aan lokale aankopen in de werkzone van de activa van de Groep om bij te dragen aan de tewerkstelling en de ontwikkeling van de lokale economie. De aankopen bestaan voornamelijk uit OPEX en CAPEX voor de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed (de overheadkosten vormen een klein deel van de totale uitgaven).

De exploitatiekosten worden lokaal besteed. OPEX en CAPEX-kosten bestaan voornamelijk uit arbeidsintensieve diensten en zijn in die mate aankopen die niet op een andere locatie kunnen worden gedaan.

Geactiveerde bouwwerkzaamheden zijn eenmalige uitgaven die afhankelijk zijn van de ontwikkelingsactiviteit.

Duurzaam Aankopen

De aankoopstrategie van VGP is erop gericht de volgende regels na te leven: eerlijkheid, focus op kwaliteit, partnerschappen op lange termijn, verminderd risico en naleving van de toepasselijke regelgeving. Bovendien moet de Groep het in hem gestelde vertrouwen honoreren door middel van vastgoedbeheersovereenkomsten die transparant en kostenefficiënt zijn.

Naast de principes en regels uiteengezet in het Anti-Omkopings- en Anti-Corruptiebeleid van de Groep en in de Gedragscode zoals deze in 2022 is herzien, moeten alle aankopen voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving, in het bijzonder aan de arbeids- en milieuwetgeving. Deze lokale wet- en regelgeving omvat onder meer de naleving van de Moderne Slavernijverklaring of anti-discriminatiebeginselen.

De ESG-aanpak is volledig opgenomen in elke stap van het aankoop- en referentieproces van leveranciers van VGP. Leveranciers moeten de Gedragscode Toeleveranciers



ondertekenen en naleven, waarin eisen zijn opgenomen met betrekking tot het behoud van het milieu, de werkomgeving en maatschappelijke omstandigheden evenals bedrijfsethiek en naleving van de wetgeving. Voorts worden leveranciers onderworpen aan een due diligence-analyse om zich ervan te vergewissen dat ethische werkpraktijken worden toegepast met betrekking tot duurzaamheid, werkomgeving, arbeidswetgeving, mensenrechten, enz.

Selectie van leveranciers

VGP kiest zijn contractanten met grote zorgvuldigheid en ziet erop toe dat deze het aankoopbeleid naleven. Groepsbreed streven de aankoopprocedures naar het bereiken van een optimale prijs voor het beste serviciveau waarbij een gelijke behandeling van aanbieders/leveranciers wordt gewaarborgd. Op basis van de procedure moeten leveranciers van alle goederen en diensten eerlijk worden geselecteerd op basis van objectieve, vergelijkbare criteria en, indien relevant, overeenkomstig procedures in verband met uitnodigingen tot aanbestedingen. Potentiële zakenpartners worden geselecteerd in overeenstemming met de procedure „Know Your Partner“ van de Groep. Deze due diligence-procedure heeft tot doel de blootstelling van de partners aan het corruptierisico te beoordelen, maar laat de Groep tevens toe om in het verleden begane schendingen van internationaal arbeidsrecht of mensenrechten op te sporen.

Alvorens een nieuwe dienstverlener op de goedgekeurde lijst komt, is een aanzienlijke hoeveelheid informatie vereist, waaronder een overzicht van zijn ESG-strategieën en -praktijken. Deze milieu- en sociale factoren zijn van bijzonder belang voor de keuze van de leveranciers door de Groep: ze vormen een onderdeel van de criteria waarmee rekening wordt gehouden bij elke aanbesteding die wordt gebruikt om leveranciers te selecteren. Elke aankoopstap wordt naar behoren gedocumenteerd met het oog op traceerbaarheid.

In 2021 werd een web-gebaseerde NetSuite oplossing voor aankoopbeheer gelanceerd. Het gebruik van dit aankoopplatform maakt de procedures van VGP meer robuust, verzekert de nodige transparantie die vereist is bij alle aankoopbeslissingen, helpt operationele teams bij de selectie van leveranciers en vergemakkelijkt de uitwisseling van beste praktijken en

risicobeperking voor zowel lokale als pan-Europese aankoopbeslissingen. Deze oplossing stelt het administratieve beheer voor de hele aankoopcyclus veilig en moet uiteindelijk ook leiden tot een betere productiviteit.

Opname van ESG-criteria in contractuele bepalingen

De opname van ESG-criteria in contractuele bepalingen geldt voor alle landen waar VGP actief is, hoewel ze kunnen verschillen naargelang de lokale vereisten.

In deze voorwaarden wordt ook automatisch een bepaling opgenomen die leveranciers verplicht om de bepalingen van de Gedragscode van de Groep na te leven, waaronder: de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving, de voorkoming van alle vormen van corruptie, de voorkoming van alle vormen van discriminatie, het respect voor de menselijke waardigheid en voor het werk van werknemers, het behoud van het milieu en de melding van praktijken die in strijd zijn met deze principes via de contactprocedure die door de Groep wordt voorzien. De procedure waarborgt de bescherming van sociale en arbeidsrechten, met inbegrip van een verbintenis tot naleving van de overeenkomsten van de Internationale Arbeidsorganisatie („IAO“) en van lokale arbeidswetgeving.

Leveranciers moeten alle relevante wetgeving met betrekking tot de veiligheid (over het algemeen verwachten wij van onze hoofdaannemers en partners die de veiligheid en gezondheid coördineren dat zij voldoen aan de norm ISO45001), arbeid en milieu (met inbegrip van maar niet beperkt tot afval- en waterbeheer). Wij verwachten van onze algemene aannemers en partners ingenieurs dat ze over een milieubeheeraccreditering (ISO14001) beschikken en werken volgens de beste praktijken. Van leveranciers wordt vereist dat ze zich niet inlaten met enige rechtstreekse of onrechtstreekse vorm van mensenhandel, slavernij, dwangarbeid of onvrijwillige arbeid.

Bewustmaking van bestaande leveranciers

Om bestaande leveranciers en aannemers aan te moedigen de duurzame bedrijfsvoering en het gebruik van milieuvriendelijke materialen te verbeteren, onderzoekt de Groep manieren om het bewustzijn van bestaande leveranciers verder te vergroten. Deze omvatten, maar zijn niet beperkt tot, het delen van het ESG-beleid en de gerelateerde milieu- en sociale doelstellingen met alle belangrijke dienstverleners van de hele Groep via officiële communicatiebrieven (inclusief inhoud en ambities van de ESG-strategie van de Groep) en de aankondiging van verdere leveranciersbetrokkenheid bij ESG-onderwerpen, inclusief ESG-beoordelingen.

VGP in de gemeenschap

Vandaag, meer dan ooit, streeft de Groep ernaar samen te komen met zijn gemeenschappen en belanghebbenden, voortbouwend op elkaars sterke punten om gedeelde waarde te creëren. Elk van de parken van de Groep is verankerd in de lokale gebieden waar het actief is en heeft een netwerk van lokale partners die nauw samenwerken om problemen te identificeren en aan te pakken die van cruciaal belang zijn voor de lokale bevolking en bedrijven. Door deze sterke en langdurige relaties met lokale belanghebbenden op te bouwen kan de Groep gemeenschappelijke antwoorden coördineren en zijn technische vaardigheden gebruiken om mensen, handel en de opgebouwde omgeving met elkaar te verbinden.



Op 21 april 2021 heeft VGP Portugal een vrijwilligersevenement georganiseerd in Santa Maria de Feira bij de Set + Pessao Association. Deze vereniging steunt en ontwikkelt culturele en ambachtelijke projecten om de re-integratie van mensen in sociaal kwetsbare milieus te bevorderen.



In november 2021 werden in totaal 250 bomen geplant door 18 vrijwilligers van VGP samen met de Ivan Dejmal Foundation in de Jizera bergen in de Tsjechische republiek.



VGP Community Day

De VGP Community Day is een initiatief bedoeld om veel werknemers te betrekken bij vrijwilligerswerk voor een lokale gemeenschap of een goed doel. In 2021 werden de proefprojecten in de Tsjechische Republiek en Portugal zeer goed ontvangen en het concept wordt in 2022 uitgerold naar de andere markten van VGP.

VGP voor jobs

In veel van de concrete doelstellingen van de VGP parken werden afspraken gemaakt met de lokale gemeenten over het aantal en type jobs dat wordt gecreëerd. Vaak maakt dit deel uit van een algemene overeenkomst met de lokale gemeente om een nieuw park te creëren dat volledig geïntegreerd is in de lokale gemeenschap en dat het sociale weefsel en het milieu bevordert.

Ook na de ontwikkeling van een park blijft VGP met de bestaande huurders en lokale gemeenschap samenwerken, bijvoorbeeld door het faciliteren van detacheringen en stages voor lokale scholen, hogescholen en universiteiten. Een voorbeeld van een dergelijk programma werd uitgevoerd met de HAN – Universiteit Toegepaste Wetenschappen van Arnhem om logistieke jobs voor studenten te faciliteren bij huurders in ons VGP Park Nijmegen.

Ten slotte worden, op Groepsniveau, verschillende maatschappelijke initiatieven ondersteund door de VGP Foundation. Voor nadere details over deze initiatieven verwijzen we naar het hoofdstuk VGP Foundation.

In totaal bedroegen de filantropische bijdragen aan de VGP Foundation tot en met december 2021, over de hele Groep, € 6,45 miljoen.

Welzijn van werknemers

Het personeelsbehoud blijft hoog dankzij een effectief bezoldigingsplan, de interne groeimogelijkheden die werknemers met een hoog potentieel belonen en sterker maken en uitdagende doch boeiende projecten.

In 2021 heeft VGP een eerste tevredenheidsenquête van werknemers uitgevoerd die uitstekende scores kreeg. VGP heeft een sterke cultuur die wordt gedeeld in alle landen waarin we actief zijn en waarvan we geloven dat het een cruciaal onderdeel is van ons zakelijk succes.

De belangrijkste elementen van onze cultuur zijn de volgende:

- Een veilige werkplek
- Effectieve groeps- en landenleiderschap als cultuurdragers
- Samenwerkingen – „we houden van eenvoudige projecten maar gaan geen uitdaging uit de weg“
- ESG-prestatiedoelstellingen
- Diversiteit en betrokkenheid
- Regelmatig feedback vragen van onze medewerkers
- Bevorderen van VGP waarden
- Welzijn van klanten

Een duurzame werkomgeving wordt geïmplementeerd als onderdeel van initiatieven met betrekking tot het beheer van de voetafdruk van Scope 1 en Scope 2. Op het hoofdkantoor in Duitsland loopt momenteel een proef met ergonomiebeleid. In het afgelopen jaar heeft de Groep zijn beleid verbeterd om grensoverschrijdende leer- en ontwikkelingsmogelijkheden toe te laten. Ter aanmoediging van een gezonde levensstijl werd een „healthy snack“-programma ingevoerd in de kantoorlocaties waar dit beschikbaar is.

Dankzij de jaarlijkse „VGP Community Day“ over het ganse bedrijf kunnen werknemers als vrijwilliger een doel steunen dat hen of hun team nauw aan het hart ligt, of samenwerken met een lokaal goed doel dat de VGP Foundation onlangs heeft gefinancierd.





VGP Foundation

De VGP Foundation werd in september 2019 opgericht vanuit de overtuiging dat verantwoord ondernemerschap verder gaat dan de dagelijkse activiteiten.

De stichting is gericht op drie belangrijke gebieden: de ondersteuning van onderwijs voor kinderen en jongeren in nood, het behoud en de creatie van biosferen en natuurbeschermingszones en de bescherming van Europese cultuurogoederen en erfgoed.

VGP heeft zich ertoe verbonden om ongeveer jaarlijks een deel van zijn winst te doneren aan de VGP Foundation om ervoor te zorgen dat de stichting over voldoende financiële middelen beschikt om de goede doelen te verwezenlijken.

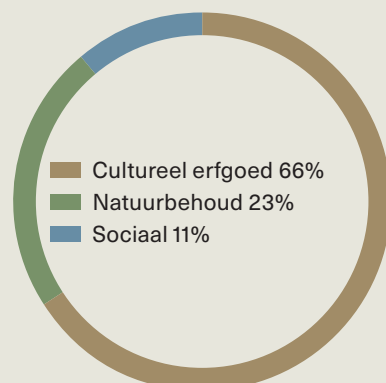
In 2020 ontving de VGP Foundation een startkapitaal van € 3 miljoen gevolgd door een bedrag van € 4 miljoen in 2021. Voor het jaar 2022 heeft VGP een extra bijdrage van € 5 miljoen voorzien.

Bijkomend doneert VGP financiering in natura via het aanbieden van vrijwillige deskundigen, gemeenschapsvrijwilligers, producten en diensten. Het voorziet ook in kantoorruimte, ondersteuning op het vlak van IT, verplaatsing en herbergt de website van de stichting.

Op 31 december 2021 waren in totaal 29 projecten goedgekeurd en tot dusver zijn 26 projecten gefinancierd. Voor meer details verwijzen we naar het Jaarverslag 2021 van VGP Foundation dat kan worden geraadpleegd op www.vgp-foundation.eu.

Financieringsgebieden sinds de oprichting

VOOR HET JAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2020
EN VOOR HET JAAR EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2021
GECOMBINEERD



Casestudie: Voorbeeld VGP Foundation project in Slowakije

*Voor een kwetsbaar
kind kan een BUDDY
een verschil maken*

In 2021 was VGP Foundation een van de belangrijkste zakelijke ondersteuners van het programma PROVIDA BUDDY. PROVIDA en zijn hoofdprogramma BUDDY werden opgericht in Slowakije om disfunctionele jongeren in nood in contact te brengen met zorgzame volwassen vrijwilligers die deze ondersteunende rol willen en kunnen vervullen. Er bestaan momenteel 100 van deze BUDDY „paren“.

De professionele medewerkers en vrijwilligers van het BUDDY programma zoeken en screenen vrijwilligers en verstrekken deze opleiding en ondersteuning. Slechts ongeveer 10-15% van de aanvragers schrijft zich uiteindelijk in voor het programma. De organisatie vraagt van de vrijwilligers om een langdurige en regelmatige verbintenis – gewoonlijk komen een BUDDY-vrijwilliger en een BUDDY-jongere ongeveer eenmaal per week samen.

De bijdrage van de VGP Foundation heeft bijgedragen tot de totstandkoming van verschillende nieuwe BUDDY-relaties en tot de financiering van onderzoek naar de langetermijneffecten van het programma op kinderen.



ESG Risicobeheer

Het kader voor Risicobeheer van de Groep wordt voorgesteld in het jaarverslag van de Groep. ESG-risico's werden op Groepsniveau geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt een gedetailleerde analyse gegeven van de risico's van klimaatverandering en van de ESG-risico's voor de Groep.

Naast de aanpak van de risico's van klimaatverandering, wordt in dit hoofdstuk tevens aandacht besteed aan de aanpassing aan de klimaatverandering via de bestendigheid van onze activa tegen de klimaatverandering. De Groep streeft ernaar om in 100% van zijn ontwikkelingsprojecten risicobeoordelingen op lange termijn op te nemen. Dankzij deze risicobeoordeling van klimaatverandering krijgt VGP een duidelijk inzicht in de toekomstige risico's van klimaatverandering op het niveau van de activa. Daarnaast heeft VGP in 2021 zijn eerste CRREM-studie (Carbon Risk Real Estate Monitor) uitgevoerd om de „strandingsrisico's“ van de gehele portefeuille te analyseren. De proefstudie omvatte de volledige portefeuille, een diepe duik in de bestaande activa van de Duitse portefeuille en in de manieren waarop de uitvoering kan worden verbeterd aangezien sommige van de toepasselijke activadefinities nog niet beschikbaar zijn in de tool. De resultaten zijn bemoedigend aangezien in de Duitse portefeuille minder dan 30% van de activa (in bruto vloeroppervlak) als gestrand worden beschouwd in 2030 en ongeveer 50% in 2050 (op basis van de op de markt gebaseerde benadering van het energieverbruik). Opgemerkt moet worden dat dit een puur theoretische benadering is waarin geen rekening werd gehouden met verdere reductiemaatregelen die gepand zijn in de komende 10

tot 30 jaar en die gebaseerd is op het energieverbruik in 2020. Meer details hierover vindt u in de sectie CCREM Reporting in het hoofdstuk Bijkomende Informatie van dit verslag.

Voorts, en op kortere termijn, voldoet de Groep aan de reglementaire vereisten inzake overstromingsrisico's, waterbeheer en afwateringssysteem voor uitzonderlijk zware regenval.

Wat onze ontwikkelingsprojecten betreft, zijn specifieke vereisten zoals de analyse van fysieke risico's in verband met de klimaatverandering, comfort en energie-efficiëntie, reeds opgenomen in ons duurzaamheidskader (zie Environmental Management System (EMS)).

De due diligence procedure van VGP voor aankopen en greenfield/brownfield ontwikkelingsprojecten omvat de analyse van risico's en kansen met betrekking tot financiële en operationele kwesties. De procedure bevat bijvoorbeeld een volledige audit van technische, regelgevende, milieu-, gezondheids- en veiligheidsprestaties (G&V). Tijdens de due diligence-fase wordt rekening gehouden met de mogelijke financiële gevolgen van de geïdentificeerde risico's. Het betreft onder meer risico's in verband met klimaatverandering, bodemverontreiniging, bescherming van waterrijke gebieden, asbest, legionella en elektromagnetische straling.

Beheer van Milieurisico's: Milieubeheerssysteem

Het Milieubeheerssysteem (Environmental Management System (EMS)) van de Groep is gericht op het verminderen van de milieu-impact die onze activa hebben in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse uitbating.



De Groep heeft verschillende indicatoren gedefinieerd en controleert deze om de milieuprestatie van zijn vaste activa en ontwikkelingsprojecten te beheren in overeenstemming met de doelstellingen van onze ESG-strategie. Sommige van die indicatoren worden opgenomen in de budgetbeoordelingsprocessen voor vaste activa en ontwikkelingsprojecten om te verzekeren dat de ESG-doelstellingen en bedrijfsbeslissingen goed op elkaar zijn afgestemd. Meer informatie over het Milieubeheerssysteem (MBS) van de Groep vindt u in het online beleidsdocument: <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/>

Bedrijfsethiek

Risico op omkoping en corruptie

De Gedragscode van VGP omschrijft de belangrijkste gedragsprincipes voor de zakelijke omgeving waarin de Groep actief is, zoals een nultolerantie ten aanzien van omkoping.

Het anti-omkoping en anti-corruptie beleid van VGP geeft een nadere invulling aan de principes zoals uiteengezet in de Gedragscode van VGP en beschrijft de praktijken en het vastberaden voornemen van VGP in de strijd tegen en het voorkomen van corruptie en omkopingsgedrag.

	2021
Aantal sancties opgelegd door regelgevende instanties in verband met corruptie-incidenten	0
Percentage werknemers opgeleid in corruptiepreventie	ca. 100%

Niet-transparantie in de rapportage van lobbyactiviteiten

Zoals uiteengezet in ons Beleid inzake Politieke Activiteiten heeft VGP een principieel beleid van geen politieke betrokkenheid bij en deelname aan politieke activiteiten

	2021
Aantal gerapporteerde lobbyactiviteiten	0

Inbreuk op persoonsgegevens en cyberbeveiliging

VGP heeft een programma voor de Bescherming van Persoonsgegevens dat in overeenstemming is met de Europese regelgeving. Daarnaast beschikt VGP over een governance-kader voor gegevensbescherming op bedrijfsniveau om interne waarschuwingen te waarborgen.

Het gemeenschappelijke Management Informatie Systeem en het besturings-systeem dat we gebruiken voor e-mailverkeer en bestandsuitwisseling is in overeenstemming met ISO 27001. Momenteel zijn we bezig met de uitrol van een nieuw ERP-, bedrijfsmeet-, facturerings- en betalingssysteem dat volledig voldoet aan ISO 27001 en ISO 27018. Voor het netwerkonderhoud maken wij alleen gebruik van betrouwbare dienstverleners.

	2021
Percentage werknemers opgeleid inzake cyberbeveiliging en gegevensbescherming	100%



Gezondheid, veiligheid en welzijn van de mensen in onze gebouwen

Het Milieubeheerssysteem (MBS) legt uit hoe er wordt tegemoetgekomen aan Gezondheids- en Veiligheidsrisico's, zowel in ontwikkelingsprojecten als in de bestaande vastgoedportefeuille.

De Groep maakt gebruik van specifieke kaders voor gezondheids- en veiligheidsbeheer bij ontwikkelingsprojecten, waar de werklocatie steeds wordt bewaard door een Gezondheids- en Veiligheidscoördinator, aangevuld met procedures die voldoen aan de lokale regelgeving. Op de contractuele vereisten voor aannemers wordt toegezien door projectontwikkelaar om de nodige voorzieningen te treffen voor de veiligheid op de bouwplaats en om te voldoen aan de relevante wetgeving inzake Gezondheid en Veiligheid.

Voorts wordt onderhoud en inspectie verricht voor alle relevante apparatuur die aan regelgeving is onderworpen en worden audits van Gezondheids- & Veiligheidsrisico's door derden uitgevoerd op het niveau van de activa en worden bijbehorende actieplannen uitgevoerd. Er worden routinebezoeken van de gebouwen georganiseerd om gevaarlijke omstandigheden op te sporen en corrigerende maatregelen te nemen. Het aantal incidenten (zie hoofdstuk Gezondheid en Veiligheid op het Werk) wordt gecontroleerd evenals de sancties voor de niet-naleving in verband met de gezondheid en veiligheid in de gebouwen.

Als onderdeel van de reactie op de COVID-19-pandemie, werden strenge normen voor sanitaire voorzieningen en hygiëne ingevoerd in alle parken, bouwprojecten en eigen kantoren van de Groep.

Menselijk kapitaal

Niet-betrokkenheid van werknemers

Het personeelsverloop kan toenemen indien werknemers niet betrokken worden bij de ESG-agenda van VGP in het algemeen en in het bijzonder op hun werkplek. Naast een strikt beleid inzake betrokkenheid, diversiteit en mensenrechten, voert de Groep een mensgericht beleid, onder meer om het evenwicht tussen werk en privé-leven te bevorderen. Een duurzame werkomgeving wordt geïmplementeerd als onderdeel van de initiatieven met betrekking tot het beheer van de CO₂-voetafdruk van Scope 1 en Scope 2, evenals een proef met ergonomiebeleid in het hoofdkantoor in Duitsland. In het afgelopen jaar heeft de Groep zijn beleid verbeterd om grensoverschrijdende leer- en ontwikkelingsmogelijkheden toe te laten. Om een gezonde levensstijl aan te moedigen, werd het „healthy snack“-programma ingevoerd in de kantoren waar dit mogelijk is.

Deelname van de Groep aan de lokale vrijwilligers programma's (zie ook „VGP Community Day“) wordt aangemoedigd evenals deelname aan de jaarlijkse tevredenheidsenquête voor werknemers.

Gebrek aan aantrekkelijkheid voor werknemers

Het risico van een potentieel gebrek aan aantrekkelijkheid voor werknemers of het verlies van belangrijke vaardigheden voor de uitvoering van de strategie van de Groep wordt ondervangen via de wervings-, retentie- en opvolgingsplanning van de Groep, opgenomen in de HR-beleidslijnen met betrekking tot de werving, de bezoldiging en voor-delen, de talentbeoordeling en leren en ontwikkeling. Het beleid Diversiteit en Betrokkenheid van de Groep is een verbintenis om het engagement van de werknemers inzake diversiteit en betrokkenheid te verbeteren. De ontwikkeling van de interne groeps cultuur wordt voorts ondersteund door een matrix-rapportagestructuur met sterke internationale banden tussen lokale organisaties, grensoverschrijdende marketing en mobiliteit.

De Groep heeft een sterke partnership met gerenommeerde headhuntingbedrijven om het beste talent in kaart te brengen en te benaderen.

De Groep werkt aan het opzetten van een nieuw rekruteringsprogramma voor afgestudeerden, met een proefprogramma dat in 2022 in Roemenië wordt uitgevoerd.

Gebrek aan profieldiversiteit

Een gebrek aan profieldiversiteit zou ertoe kunnen leiden dat de Groep minder innovatief wordt, hoewel de raad van bestuur van de Groep – met 60% vrouwelijke leden – een sterk signaal afgeeft binnen de hele organisatie. Het beleid Diversiteit en Betrokkenheid wordt ingezet voor en verbetert het engagement van werknemers inzake diversiteit en betrokkenheid, doch het bewustzijn binnen de organisatie moet verder worden aangemoedigd. De Gedragscode van de Groep en de klokkenluidersprocedure stemmen overeen met het principe van nultolerantie voor discriminatie of intimidatie.

Het identificeren en beheren van risico's op het vlak van mensenrechten

VGP ondersteunt de fundamentele principes van mensenrechten in al onze activiteiten en in elk land waarin we actief zijn. Zoals uiteengezet in onze Verklaring inzake Mensenrechten die is opgenomen in onze Gedragscode, wordt onze benadering van de bescherming en het behoud van de mensenrechten geleid door de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens van de Verenigde Naties. We erkennen tevens de *Guiding Principles on Business and Human Rights* als het erkende kader voor ondernemingen om mensenrechten na te leven binnen hun eigen activiteiten en via hun zakelijke relaties. We beschikken over een reeks beleidslijnen, procedures en opleidingen die betrekking hebben op mensenrechtenkwesties, waaronder moderne slavernij, in onze hele onderneming en toeleveringsketen. Voor meer details verwijzen we naar de Gedragscode van de Groep.





VGP Park Leipzig –
natuurcompensatie
gebied



Lokale gemeentelijke aanvaardbaarheid

Wanneer nieuwe ontwikkelingsprojecten worden overwogen, worden voor al deze projecten uitgebreide openbare raadplegingen gehouden. Door partnerschappen op lange termijn met lokale belanghebbenden (bewoners, overheden en verenigingen) op te bouwen, kan de sociaaleconomische impact van de activa van de Groep worden versterkt, door het ondersteunen van de oprichting van bedrijven (bijv. de terbeschikkingstelling van terreinen) voor specifiek lokaal verankerde huurovereenkomsten die vaak gericht zijn op het scheppen van werkgelegenheid in productie- en technische banen en die lokale belastingen en sociale bijdragen opbrengen. De toenemende nadruk op de ontwikkelingen van brownfields leidt ook tot milieuvriendelijkere en visueel aantrekkelijkere locaties die vaak ook de bredere gemeenschap ten goede komen.

Elk van de bestaande parken van de Groep is verankerd in de lokale gebieden waar het actief is en heeft een netwerk van lokale partnerschappen opgebouwd, die nauw samenwerken om problemen te identificeren en aan te pakken die van cruciaal belang zijn voor de lokale bevolking en bedrijven. Door deze sterke relaties op lange termijn op te bouwen met lokale belanghebbenden, kan de Groep gemeenschappelijke antwoorden coördineren, beroep doen op zijn technische vaardigheden om mensen, handel en de opgebouwde omgeving met elkaar te verbinden.

Milieuvervuiling

Water-, bodem- en luchtverontreiniging gelinkt aan ontwikkelingsprojecten

Brownfield-projecten kunnen te maken hebben met verontreinigde grond waarvoor het vereist is een bodemsanering uit te voeren tijdens de ontwikkelingswerken. Om de verontreiniging te minimaliseren voor de aannemers die op de site werken, voor de buurt en de natuurlijke omgeving, is het Handvest Zorgzaam Bouwen (Considerate Construction Charter) van de Groep van toepassing op alle nieuwe ontwikkelingsprojecten. Voorts worden er regelmatig inspecties uitgevoerd evenals een voortdurend onderhoud en de verbetering van bestaande gebouwen en technische installaties die gevolgen kunnen hebben voor het milieu of voor de persoonlijke veiligheid (met inbegrip van lucht- en waterkwaliteit, bodem- en luchtverontreiniging). Voor ontwikkelingsprojecten worden audits van de risico's in verband met de Gezondheid, Veiligheid en het Milieu uitgevoerd door derden om de bijhorende actieplannen te controleren en zo nodig bij te werken.

Het niet-identificeren van bestaande verontreiniging in verworven ontwikkelingsprojecten

Ter voorkoming van verontreinigingsrisico's wordt een due diligence-procedure uitgevoerd die betrekking heeft op milieurisico's en een analyse van de bodemverontreiniging. Wanneer dit als risico wordt geïdentificeerd, worden bodemsaneringsactiviteiten begroot (zodat met deze kosten rekening kan worden gehouden vóór de aankoop) en uitgevoerd.



Sloopwerkzaamheden op brownfield VGP Park Wiesloch-Walldorf waar recyclebare materialen en grond worden gesorteerd en gescheiden

Verantwoorde Toeleveringsketen

Controverses in verband met dienstverleners, leveranciers of onderaannemers

VGP screent zijn zakenpartners om het risico te minimaliseren dat de Groep overeenkomsten zou sluiten met dienstverleners, leveranciers of onderaannemers die niet voldoen aan de voorschriften of normen van hun beroep (bijv. fundamentele mensen- en arbeidsrechten) of die een negatief ESG-imago/prestaties hebben. Zakenpartners zijn onderworpen aan de Gedragscode van de Groep en de interne klokkenluidersprocedure werd toegankelijk gemaakt voor alle aannemers. De aankoopvoorwaarden en standaardovereenkomsten van de Groep bevatten milieu- en sociale voorwaarden zoals de naleving van de IAO-verdragen en de plaatselijke arbeidswetgeving in Europa.

Het Handvest Zorgzaam Bouwen (Considerate Construction Charter) van de Groep is van toepassing op alle ontwikkelingsprojecten en omschrijft de vereisten en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van de bouwplaatsen te optimaliseren.

Wat de ontwikkeling van projecten betreft, wordt de naleving van de professionele normen door de leveranciers gegarandeerd via de aanbestedingsprocedure, de contractuele documenten en het toezicht op de naleving door de operationele toezichthouder, waarbij sancties worden opgelegd in geval van niet-naleving naargelang de ernst van de feiten (ingebrekestelling, sancties, ontslag).

De Groep heeft een beleid om voor ontwikkelingsprojecten hout te gebruiken dat afkomstig is uit gecertificeerde, duurzaam beheerde bossen met FSC of PEFC certificering. Voorts lopen er verschillende proefprojecten om bijkomende concepten met circulaire bouwmaterialen te plannen.

Controverses in verband met de activiteiten van huurders

VGP screent zijn huurders om het risico te minimaliseren dat de Groep panden zou huren aan een bedrijf dat actief is in een controversieel domein (bijv. wapenproductie) of dat niet zou voldoen aan de voorschriften of normen van hun beroep (bijv. fundamentele mensen- en arbeidsrechten). De Groep reikt ook proactief de hand aan huurders om de overgang naar het verbruik van hernieuwbare energie te ondersteunen als onderdeel van het groene huurconcept en als dusdanig volgt de Groep het percentage groene huurovereenkomsten onder de nieuwe en actieve huurovereenkomsten op.



Energie en broeikasgassen

Prijsvolatiliteit en beperkte beschikbaarheid van fossiele brandstoffen

Doelstellingen inzake energie-efficiëntie en actieplannen betreffende energiebeheer worden in toenemende mate ingevoerd in bestaande activa, met maatregelen ter optimalisering van het energieverbruik en investeringen in energie-efficiënte uitrusting voor nieuwe bouwprojecten. Het Milieubeheerssysteem (Environmental Management System) van de Groep ondersteunt de doelstelling om de milieuprestaties van alle bestaande en ontwikkelingsactiva van de Groep te verbeteren. Dit wordt tevens ondersteund door een verschuiving naar het gebruik van elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen, gestimuleerd door de ontwikkeling van productiecapaciteit voor hernieuwbare energie in en rond de VGP Parken. Voor verschillende ontwikkelingsprojecten wordt een levenscyclusanalyse uitgevoerd. Dit geeft de Groep de mogelijkheid kansen te identificeren om de hoeveelheid gebruikte materialen en hun CO₂-voetafdruk te verminderen. Uit deze analyse zullen ook lessen kunnen worden getrokken voor de volledige portefeuille van de Groep. De Groep werkt actief samen met belanghebbenden om de energie-efficiëntie te verbeteren en hernieuwbare energie aan te kopen, en onder meer met de huurders en leveranciers (bijv. groene huurovereenkomsten, PPA-overeenkomsten en energieprestatieovereenkomsten met onderhoudsbedrijven).

Er werd een nieuwe key performance-indicator ingevoerd om de energie-intensiteit per m² gebruik (kWh/m²) te controleren, evenals de CO₂-intensiteit in verband met het energieverbruik van de bestaande activa (Scope 3 „in gebruik“). Meer informatie hierover vindt u in het onderdeel Duurzaam Vastgoed in het hoofdstuk Engagements.



Toegenomen regelgeving inzake energie-efficiëntie van gebouwen

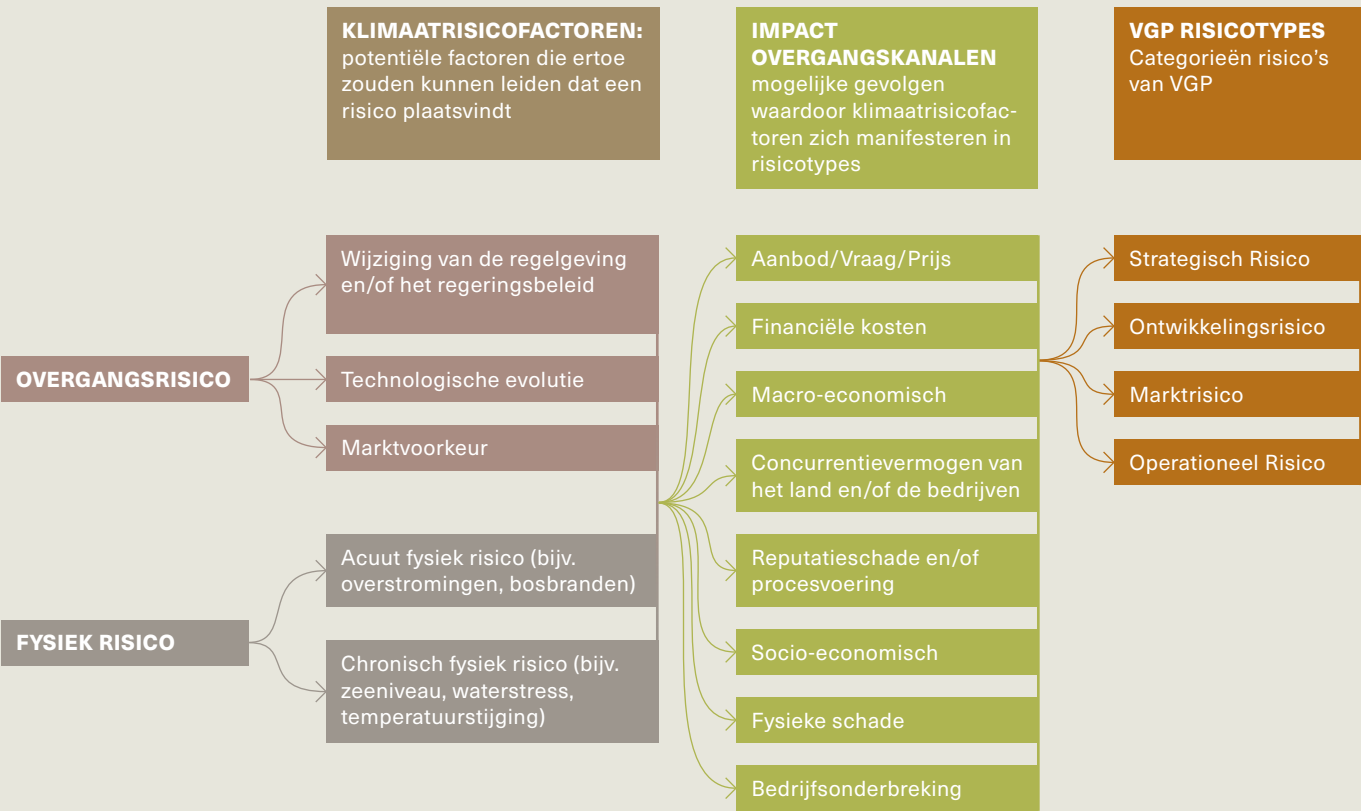
De Groep heeft voor het grootste deel van de bestaande portefeuille geïnvesteerd in energie-efficiënte maatregelen en standaardiseert dergelijke investeringen ook voor ontwikkelingsprojecten. In alle bestaande activa worden actieplannen voor energiebeheer ingevoerd, met acties voor de optimalisering van energie en investeringen in de productie van hernieuwbare energie. Het Milieubeheerssysteem (Environmental Management System) van de Groep is erop gericht de milieuprestaties van de activa te verbeteren en de Groep werkt samen met belanghebbenden om energie-efficiëntie te verbeteren, zoals met huurders en dienstverleners (bijv. groene huurovereenkomsten, PPA-overeenkomsten en energieprestatieovereenkomsten met onderhoudsbedrijven).

Identificeren, Beoordelen en Beheren van klimaat gerelateerde risico's en opportuniteiten

Klimaatverandering is een van de meest cruciale uitdagingen waar de maatschappij op dit ogenblik mee wordt geconfronteerd. VGP zet zich in om een inzicht te krijgen in hoe de klimaatverandering de risico's die we identificeren en beheren kan sturen of beïnvloeden.

Zoals in de onderstaande grafiek wordt weergegeven, hebben we een intern classificatiesysteem ontwikkeld dat beschrijft hoe klimaat gerelateerde risico's zich kunnen vertalen in potentiële gevolgen voor onze klanten, voor de gemeenschappen waarin we actief zijn en voor de Groep zelf – zoals onder meer veranderingen in vraag en aanbod, financiële kosten en/of bedrijfsstoringen – en hoe deze gevolgen zich zouden kunnen manifesteren als risico's voor onze Groep. Wij beoordelen die gevolgen ook aan de hand van overwegingen zoals tijdshorizon, industrie-segment en geografie om een beter inzicht te krijgen in hoe deze risico's zich binnen onze Groep manifesteren. Dit classificatiekader vormt de basis voor ons risico-identificatieproces dat zal blijven evolueren naarmate wij meer inzicht krijgen in de manier waarop klimaat gerelateerde factoren zich zouden kunnen manifesteren als risico's voor de Groep.

Klimaatrisico





Azure Stonecrop (Sedum caeruleum L.) growing on green roof at VGP Park Berlin

Overgangsrisico's omvatten een reeks potentiële gevolgen die voortvloeien uit de manier waarop de samenleving op de klimaatverandering reageert. Daartoe behoren de volatiliteit van de energie- en CO₂-prijzen en mogelijke veranderingen in het energie- en klimaatbeleid evenals de regelgeving, wat economische gevolgen zou kunnen hebben of andere veranderingen te weeg zou kunnen brengen, zoals de beperking van bepaalde vormen van grondgebruik voor ontwikkelingen en de ontwikkeling van CO₂-arme technologieën. Overgangsrisico's omvatten ook de veranderingen van de voorkeur van consumenten voor CO₂-arme

goederen en diensten, en de verandering bij klanten naar een behoefte aan CO₂-vrije productie en CO₂-vrije logistieke faciliteiten. Al deze risico's zouden een impact kunnen hebben op onze klanten. De overgangsrisico's zouden verder ook kunnen worden versneld door veranderingen in het fysieke klimaat.

Fysieke risico's omvatten zowel acute weersverschijnselen als chronische veranderingen van het klimaat, zoals een veranderde verdeling en intensiteit van de regenval, langdurige droogteperiodes of overstromingen, een verhoogde frequentie van bosbranden, een stijging van

de zeespiegel of extreme hitte. Die fysieke risico's kunnen een impact hebben op de eigen activiteiten van de Groep en die van onze klanten (bijv. onderbrekingen van de bedrijfsactiviteiten of van de toeleveringsketens). De fysieke gevolgen van de klimaatverandering zullen in de loop van de tijd waarschijnlijk in frequentie en ernst toenemen.

Als er wereldwijd geen significante maatregelen worden genomen om de gevolgen van de klimaatverandering te beperken, zullen risicofactoren zoals extreme hitte, stijging van de zeespiegel en een hogere frequentie van extreme weersomstandigheden naar verwachting de bestaande risico's voor infrastructuur, ecosystemen en sociale systemen beïnvloeden en verergeren. Overgangs- en fysieke klimaat gerelateerde risico's kunnen ook leiden tot financiële gevolgen, zoals onderbrekingen in de toeleveringsketens, waardedalingen van activa of aanzienlijke verschuivingen in de vraag naar bepaalde producten of diensten.

Zoals hierboven opgemerkt, kunnen de belangrijkste oorzaken van het overgangsrisico en het fysieke risico zich op verschillende manieren uiten. De onderstaande tabel geeft een aantal voorbeelden van verschillende soorten klimaat gerelateerde overgangs- en fysieke risico's en hoe die zich kunnen manifesteren binnen de vier grote risicotypes die wij beheren: strategisch risico, ontwikkelingsrisico, marktrisico en operationeel risico.

	OVERGANGSRISICO	FYSIEK RISICO
STRATEGISCH RISICO Risico's voor winst, liquiditeit, reputatie in verband met slecht ontworpen of mislukte bedrijfsplannen of onvoldoende antwoord op veranderingen in de bedrijfsomgeving	De zakelijke perceptie die belanghebbenden hebben (bijv. klanten, gemeenschappen, partners) op een ontoereikend antwoord kan gevolgen hebben voor de reputatie	Parken in gebieden die gevoelig zijn voor klimaatgerelateerde gebeurtenissen lopen het waarderingsrisico, het onvermogen om een passende verzekering voor vastgoed af te sluiten en, uiteindelijk het continuïteitsrisico
ONTWIKKELINGSRISICO Risico's verbonden met de ontwikkelingsactiviteiten, risico's op gebreken van een leverancier, risico's in verband met de veiligheid en gezondheid versterkt door de klimaatverandering	Verschuiving in de voorkeur van klanten voor meer duurzame bouwpraktijken, vereisten (bijv. slimme en sub-meters) en certificeringsniveaus	Tijdelijke onderbreking van de ontwikkelingsactiviteiten leidt tot vertraagde afleveringen en verlies van winstgevendheid
MARKTRISICO Risico's verbonden met de gevolgen van veranderende marktfactoren, zoals de taxatiewaarde van marktrendementen, prijzen van hernieuwbare energie en prijzen van koolstofcompensatie	Veranderingen in de vraag naar hernieuwbare energie en koolstofcompensatie leiden tot prijsvolatiliteit en, wat vastgoedtaxaties betreft, hebben toekomstgerichte klimaatrisicoanalyses en -beoordelingen een steeds grotere invloed op de waarde van activa	Bepaalde gebeurtenissen kunnen leiden tot een langdurige daling van vastgoedprijzen in regio's die tot dusver relatief ongevoelig waren voor extreme weers- of klimaatomstandigheden, of waar de intensiteit en frequentie van deze omstandigheden aanzienlijk zijn toegenomen
OPERATIONAL RISK Risico verbonden aan een ongunstig resultaat als gevolg van inadequate of falende interne processen of systemen; menselijke factoren; of externe gebeurtenissen die invloed hebben de processen of systemen van de Groep.	Nieuwe wet- en/of regelgeving leiden tot aanzienlijke veranderingen in operationele processen en kosten	Extreem weer veroorzaakt directe schade aan bestaande gebouwen en of infrastructuur

Klimaatscenario-Analyse

Een scenario-analyse helpt bij het inzichtelijk maken van risico's in uiteenlopende economische, markt- en andere omstandigheden. Scenario's kunnen worden ontworpen om een breed scala aan stressgebeurtenissen te controleren om ons management inzicht te verschaffen in de drijvende krachten achter risicofactoren of potentiële verliezen. Een doeltreffend kader voor scenario-analyse creëert transparantie in de omvang en de bron van hypothetische verliezen, zodat zakelijke beslissingen kunnen worden genomen en de risicobereidheid kan worden vergeleken met zakelijke kansen. De Groep maakt gebruik van een reeks scenario's die relevant zijn voor onze activiteiten van ontwikkeling en portefeuillebeheer, risicoposities, financiering en kapitaalbeheer. Deze scenario's vertegenwoordigen een breed scala aan ernstscenario's evenals brede oorzaken (bijv. algemene economische neergang) en specifieke gebeurtenissen (bijv. acute weersomstandigheden of een kredietchaos).

Het gebruik van scenarioanalyse om een beter inzicht te krijgen in klimaatgerelateerde risico's is een relatief nieuw en snel evoluerend domein. Wij denken voortdurend na over uitgebreide klimaatscenario's naarmate wij onze kennis van klimaatgerelateerde factoren, gevolgen en potentiële verliezen uitbreiden en wij zijn voornemens onze aanpak van de analyse van klimaatscenario's in de loop van de tijd te ontwikkelen, vooral naarmate de beschikbaarheid van gegevens en de modelleringstechnieken verbeteren.

Wij zijn ons ervan bewust dat onze activiteiten worden blootgesteld zowel aan overgangsriscico's als aan fysieke klimaatrisico's en wij werken eraan een beter inzicht te verkrijgen in de wijze waarop klimaatgerelateerde effecten zich kunnen manifesteren. De financiële gevolgen van klimaatgerelateerde risico's kunnen per klant en per geografisch gebied verschillen ten gevolge van tal van factoren, zoals maar niet beperkt tot:

- De strategie van een klant voor het ontwikkelen van CO₂-arme overgangsplannen
- Tijdshorizon verbonden aan de overgang en fysieke risico's
- Gevolgen voor de specifieke markten waarin klanten actief zijn
- Gevoeligheid voor prijsschommelingen van bouwmaterialen (bv. staal, beton, FSC-gecertificeerd hout)
- Geografische concentraties van activiteiten
- Beschikbaarheid van CO₂-arme technologieën
- Veranderingen in Europees beleid

Overgangsriscico's

Het afgelopen jaar hebben wij onze bouwnorm verder verbeterd om ervoor te zorgen dat alle huidige en verwachte klimaatveranderingsvereisten in het ontwerp worden opgenomen. Tegelijkertijd voeren we proefprojecten uit gericht op CO₂-neutraliteit (onder DGNB-certificering). Verder voeren we een adviesonderzoek uit naar circulaire bouwmaterialen. De resultaten van deze studies zullen ons in staat stellen de beste praktijken te identificeren en te verbeteren van onze Groepsbrede bouwstandaard te overwegen.

De uitrol van de beschikbaarheid van duurzame energie in onze bestaande portefeuille en het aanbod aan onze huurders om over te stappen op duurzame energie zullen een antwoord bieden op de verwachte veranderende vraag naar groene energie. Onze uitrol van hernieuwbare energie in de komende jaren moet het mogelijk maken om onze emissies van Scope 3 „in gebruik“ te verminderen. Meer details over de uitrol van hernieuwbare energie vindt u in het hoofdstuk over Duurzame Gebouwen.

Het zal voor de Groep belangrijk zijn om verbeteringen te blijven tonen en milieukwaliteiten van activa aan te tonen (milieucertificering, CO₂-voetafdruk, enz.) en onze ESG-ratings te behouden of te verbeteren om toegang tot groene financiering te behouden.

Fysieke risico's

In het afgelopen jaar hebben wij de blootstelling aan fysieke klimaatrisico's geanalyseerd in proefstudies en houden wij ook rekening met de effecten bij nieuwe grondaankopen. In al onze studies naar grondaankopen nemen wij bijvoorbeeld doorgaans modellen op voor de kans op hevige regenval over een periode van 100 jaar. Ook zijn wij begonnen met het analyseren van de effecten van zeespiegelstijging op onze portefeuille. Met betrekking tot de stijging van de zeespiegel hebben we tot nu toe gebruik gemaakt van IPCC-scenario's van verwachte gebieden die zullen worden getroffen door een zeespiegelstijging¹ tot 0,6 m boven het huidige niveau, om de gevolgen op het vastgoed te beoordelen en onze aanpak te bepalen om inzicht te krijgen in de potentiële verliezen als de zeespiegelstijging ophanden zou zijn en zou versnellen.

In kaart brengen van onze weg naar geïntegreerd beheer van klimaatrisico's

VGP is op weg om klimaatrisico's verder te integreren in onze bestaande kader voor risicobeheer. Wij hebben de volgende resultaten geïdentificeerd die zullen worden gebruikt om succes te definiëren:

- Verbeteren van klimaatrisicopaciteiten om er de klimaatrisico-identificatie en scenario-analyse in op te nemen
- Integratie van gegevens en analyses om klimaatrisico's te beoordelen, te controleren en te meten
- Aanpassen van bestaande kaders voor risicobeheer om er waar nodig klimaatgerelateerde overgangs- en fysieke risico's in op te nemen
- Waar nodig, klimaatrisico's opnemen in ons beleid en onze normen voor een doeltreffend beheer
- Evalueren van representatieve stressscenario's voor overgangs- en fysieke risico's om toe te voegen aan de bestaande scenario's van de Groep

¹ Volgens het scenario A1B van het IPCC verslag Special Report on Emission Scenarios (SRES) bijvoorbeeld, zal het mondiale zeeniveau halverwege de jaren negentig 0,22 tot 0,44 m boven het niveau van 1990 liggen en met ongeveer 4 mm per jaar stijgen. Net als in het verleden zal de zeespiegelstijging in de toekomst niet geografisch uniform zijn, met regionale zeespiegelveranderingen die in een doorsnee modelproject binnen ongeveer 0,15 m van het gemiddelde variëren.



Governance

Het gebrek aan middelen of eigendom om ESG-risico's te beheren

De ESG-agenda van de Groep werd op de hoogste bestuursniveaus vastgesteld en wordt daar ook besproken: CEO van de Groep, het Managementteam en de Raad van Bestuur.

De Groep heeft de ESG-agenda geïntegreerd in de kernprocessen, zowel voor bestaande activa als voor ontwikkelingsprojecten: due diligence-procedure, milieubeheersysteem voor zowel ontwikkelingsprojecten als bestaande activa, ESG-informatie opgenomen in budgetbeoordelingen van activa, ESG-doelstellingen vastgesteld voor alle landenteams in het beoordelingsproces van individuele prestaties en ESG-opleidingsmodule uitgerold voor alle werknemers.

De Groep stemt initiatieven, actieplannen en doelstellingen af op het ESG-programma in alle landen en afdelingen (verkoop, ontwikkeling/techniek, enz.), met een speciaal ESG-team dat verantwoordelijk is voor het toezicht op en de ondersteuning van de uitvoering van de ESG-strategie van de Groep, met een specifieke aansturing waarbij het topmanagement en de operationele managers in alle landenteams betrokken zijn.

Groene financiering van de activiteiten van de Groep

Uitgifte van groene obligaties

Het VGP kader voor Groene Financiering werd in 2019 ingevoerd als onderdeel van onze strategie om financieringsbronnen te diversifiëren. De Groep heeft besloten een kader voor Groene Obligaties te ontwikkelen voor de financiering van nieuwe ontwikkelingsprojecten en/of staande activa die voldoen aan de milieucriteria voor de bouw- en exploitatiefase, zoals gedefinieerd in de procedure „Bestemming van de Opbrengsten“, en hierna toegelicht. Groene obligaties worden alleen gebruikt om daarvoor in aanmerking komende activa te financieren, in overeenstemming met een duidelijke procedure voor de toewijzing van middelen.

VGP heeft zijn eerste Groene Obligatie uitgegeven op de Euro markt in maart 2021. In januari 2022 heeft de Groep zijn tweede Groene Obligatie op de Euro markt uitgegeven (opgesplitst in twee schijven). Deze uitgaven getuigen van het succes van de volledige focus van de Groep op ESG als onderdeel van de organisatie, investeringen en financiering. In totaal brachten de twee uitgiftes € 1,60 miljard op.

In Aanmerking Komende Activa

De ESG-criteria verbonden aan de Groene Obligaties werden goedgekeurd door CICERO. Ze zijn (i) afgestemd op de „Principes voor Groene Obligaties“ („Green Bond Principles“) bijgewerkt in maart 2015 en (ii) passen binnen de ESG-strategie van de Groep. Opbrengsten van Groene Obligaties uitgegeven onder dit kader zullen uitsluitend worden aangewend voor de gehele of gedeeltelijke financiering en/of herfinanciering van „In Aanmerking Komende Activa“, omschreven in het Kader voor Groene Financiering. De opbrengsten kunnen worden aangewend voor de herfinanciering van bestaande projecten, maar ook voor de financiering van nieuwe ontwikkelingen.

In aanmerking komende projecten zijn onder meer:

- projecten van hernieuwbare energie (d.w.z. onshore- en offshore-installaties voor hernieuwbare energie, waaronder in de eerste plaats zonne- en wind-energieprojecten, maar ook waterstof- en geothermische energieprojecten)
- Categorie van groene gebouwen (d.w.z. vastgoed met een BREAM „Very Good“-certificering of een gelijkwaardige DGNB/LEED-rating)
- Andere in aanmerking komende projectcategorieën zijn energie-efficiëntie (d.w.z. voor bestaande of nieuwe (logistieke) gebouwen, magazijnen en aan technologieën gerelateerde diensten en producten), afvalbeheer (d.w.z. projecten, investeringen en uitgaven die betere recyclingpercentages bevorderen), schoon vervoer (d.w.z. oplaadpunten voor elektrische voertuigen, fietsvoorzieningen), en duurzaam waterbeheer (d.w.z. vermindering van het zoetwaterverbruik, opvangen en recycleren van regenwater, groene daken)

Bijkomende criteria en indicatoren – met inbegrip van EU-Taxonomie en CCREM, waarbij ook wordt verwezen naar het deel over respectievelijk EU-Taxonomie en CRREM in het Hoofdstuk Bijkomende informatie – worden in de toekomst mogelijk gemonitord en gepubliceerd. Indien van toepassing zal additionele informatie hierover worden gepubliceerd op de website van de Investor Relations onder de volgende link: <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/financiele-schuld/>

Huidige allocatie van opbrengsten van groene obligaties

In overeenstemming met de interne procedure van de Groep voor de analyse, selectie en opvolging van Groene Obligaties, worden de fondsen gegenereerd door de uitgiften van Groene Obligaties toegewezen aan de geselecteerde activa op basis van een vooraf bepaalde lijst van „In Aanmerking Komende Activa“. De criteria worden hierboven voorgesteld en in detail toegelicht in het Kader voor Groene Financiering, dat beschikbaar is op de website van de Groep.

In het geval van een (volledige of gedeeltelijke) vervreemding van activa aan een van de joint ventures van de Groep tijdens de financieringsperiode (d.w.z. vóór de vervaldatum van de obligatie-uitgifte), worden de aanvankelijk aan het vervreemde actief toegewezen opbrengsten volgens hetzelfde proces opnieuw toegewezen aan een ander „In Aanmerking Komende Activa“ van de Groep. In geval van een volledige afstoting zal de equivalente activabasis opnieuw worden toegewezen en in geval van een afstoting aan een van de joint ventures zal het resterende aandelenbelang worden weerspiegeld in de pro rata toewijzing van de activa.

De toewijzing van de opbrengst uit de uitstaande Groene Obligaties wordt hieronder geïllustreerd:

	GROENE OBLIGATIE – APRIL 2029		GROENE OBLIGATIE – JAN 2027		GROENE OBLIGATIE – JAN 2030	
GEbruik van CATEGORIEËN	BESTEMMING VAN NETTO OPBRENGST UIT OBLIGATIES (€)	% VAN TOTALE NETTO OPBRENGST UIT OBLIGATIES	BESTEMMING VAN NETTO OPBRENGST UIT OBLIGATIES (€)	% VAN TOTALE NETTO OPBRENGST UIT OBLIGATIES	BESTEMMING VAN NETTO OPBRENGST UIT OBLIGATIES (€)	% VAN TOTALE NETTO OPBRENGST UIT OBLIGATIES
Hernieuwbare Energie	24.420.753	4,1	—	0.0%	—	0,0
Groene gebouwen	572.552.336	95,4	282.134.217	56.4%	290.714.049	58,1
Energie-Efficiëntie	—	0,0	—	0.0%	—	0,0
Afvalbeheer	—	0,0	—	0.0%	—	0,0
Proper vervoer	—	0,0	—	0.0%	—	0,0
Duurzaam Waterbeheer	3.746.700	0,6	—	0.0%	—	0,0
Te veel / Niet toegewezen	(719.789)	– 0,1	217.865.783	43.6%	209.285.951	41,9
Totaal toewijzing	600.000.000	100,0	500.000.000	100.0%	500.000.000	100,0

De toewijzing van de opbrengsten voor Groene gebouwen is opgesplitst tussen CAPEX-financiering en herfinanciering:

TYPE FINANCIERING	TOTAAL (€)	%
CAPEX financiering	656.853.160	56
Herfinanciering	516.714.894	44
Totaal	1.173.568.054	100

Groene Obligatie– April 2029

Toewijzing groene gebouwen per certificatietype (€-toewijzing)

LAND	BREEAM-VERY GOOD	BREEAM-EXCELLENT	DGNB-SILVER	DGNB-GOLD	LEED-SILVER	TOTAAL	%
Oostenrijk		—	11.165.410	9.872.193	—	21.037.603	2
Tsjechische Republiek		4.382.952	—	—	—	4.382.952	0
Duitsland		—	96.845.417	235.027.061	—	331.872.478	29
Hongarije		39.569.136	—	—	—	39.569.136	3
Italië	10.259.626	31.787.666	—	—	—	42.047.292	4
Letland		2.293.462	—	—	—	2.293.462	0
Nederland		—	—	—	—	—	0
Portugal		—	—	—	—	—	0
Roemenië		44.623.963	—	—	—	44.623.963	4
Serbia		—	—	—	—	—	0
Slowakije		57.662.488	—	—	—	57.662.488	5
Spanje		29.062.961	—	—	—	29.062.961	3
Totaal	10.259.626	209.382.629	108.010.827	244.899.254	—	572.552.336	
% van totaal	1	18	9	21	0		

SPECIFICATIE HERNIEUWBARE ENERGIE (bestemming opbrengst in €)	
Nederland	5.309.425
Italië	1.744
Duitsland	19.109.584
Totaal	24.420.753

DUURZAAM WATERBEHEER (bestemming opbrengst in €)	
Nederland	175.000
Duitsland	3.571.700
Totaal	3.746.700

Groene Obligatie – Jan 2027

Toewijzing groene gebouwen per certificatietype (€-toewijzing)

LAND	BREEAM-VERY GOOD	BREEAM-EXCELLENT	DGNB-SILVER	DGNB-GOLD	LEED-SILVER	TOTAAL	%
Oostenrijk	—	—	—	—	—	—	0
Tsjechische Republiek	—	62.474.383	—	—	—	62.474.383	5
Duitsland	—	—	—	194.533.303	—	194.533.303	17
Hongarije	—	—	—	—	—	—	0
Italië	—	—	—	—	—	—	0
Letland	—	—	—	—	—	—	0
Nederland	—	—	—	—	—	—	0
Portugal	—	14.350.305	—	—	—	14.350.305	1
Roemenië	—	—	—	—	—	—	0
Serbia	—	—	—	—	—	—	0
Slowakije	—	—	—	—	—	—	0
Spanje	—	10.776.224	—	—	—	10.776.224	1
Totaal	—	87.600.913	—	194.533.303	—	282.134.217	
% van totaal	0	8	0	17	0		

Green Bond – Jan 2030

Toewijzing groene gebouwen per certificatietype (€-toewijzing)

LAND	BREEAM-VERY GOOD	BREEAM-EXCELLENT	DGNB-SILVER	DGNB-GOLD	LEED-SILVER	TOTAAL	%
Oostenrijk	—	—	—	—	—	—	0
Tsjechische Republiek	—	5.751.291	—	—	7.048.214	12.799.505	1
Duitsland	—	—	—	78.270.995	—	78.270.995	7
Hongarije	—	—	—	—	—	—	0
Italië	—	9.566.403	—	—	—	9.566.403	1
Letland	—	—	—	—	—	—	0
Nederland	—	100.437.160	—	—	—	101.839.379	9
Portugal	—	—	—	—	—	—	0
Roemenië	—	—	—	—	—	—	0
Serbia	—	—	—	—	—	—	0
Slowakije	—	—	—	—	—	—	0
Spanje	—	89.639.987	—	—	—	89.639.987	8
Totaal	—	205.394.840	—	78.270.995	—	290.714.049	
% van totaal	0	18	0	7	1		

Geauditeerde criteria

VGP heeft een onafhankelijke accountant ingeschakeld om na te gaan of de gefinancierde activa voldoen aan de selectiecriteria. De rapportage over deze criteria en de verklaring van de onafhankelijke accountant over de informatie met betrekking tot de toewijzing van middelen worden in het volgende hoofdstuk gepresenteerd.

Criteria voor de rapportage over het gebruik van de opbrengsten



Hernieuwbare Energie

De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven in producten, technologieën en diensten, gaande van de opwekking en transmissie van energie tot de fabricage van aanverwante uitrusting, met inbegrip van onder meer onshore en offshore installaties voor hernieuwbare energie. Dit omvat onder meer zonne-, wind-, waterkracht- en geothermische energieprojecten.

Lijst van alle in aanmerking komende fotovoltaïsche investeringsprojecten en toewijzing per groene obligatie (alleen in aanmerking komende fotovoltaïsche projecten zijn opgenomen):

PARK	GEBOUW	PV PRODUCTIE (KWP)		OBLIGATIE ALLOCATIE		
		OPERATIONEEL	IN AANBOUW	apr.-29	jan.-27	jan.-30
VGP Park Nijmegen	NLDNIJ – A3	2.279		x		
	NLDNIJ – A1/2	1.518		x		
	NLDNIJ – A4/5	1.012		x		
	NLDNIJ – B1/B2		3.082	x		
	NLDNIJ – B3/B4		5.940	x		
	NLDNIJ – C1/2		3.779	x		
VGP Park Roosendaal	NLDROO – A1/A2	3.899		x		
VGP Park München	GERMUE – A1	748		x		
	GERMUE – A2/A3		1.696	x		
	GERMUE – B		3.789	x		
	GERMUE – C		3.031	x		
	GERMUE – E		1.894	x		
	GERMUE – F		109	x		
	GERMUE – PHS		311	x		
VGP Park Göttingen	GERGOE – A	750		x		
	GERGOE – A	747		x		
	GERGOE2 – C		3.870	x		
	GERGOE2 – C		497	x		
	GERGOE2 – C		2.244	x		
VGP Park Wustemark	GERWUS – A1		745	x		
VGP Park Berlin	GERBER – A		745	x		
	GERBER2 – B		746	x		
	GERBER2 – C		750	x		
VGP Park Giessen – Buseck	GERBUS – A	749		x		
VGP Park Lutzellinden	GERLUE – A	748		x		
VGP Park Chemnitz	GERCHE – A		746	x		
VGP Park Magdeburg	GERMAG – A (ph I)	750		x		
	GERMAG – A (ph II)		1.798	x		
	GERMAG – B		2.244	x		
VGP Park Erfurt	GERERF – A	750		x		
VGP Park Hamburg	GERHAM – A1		748	x		
	GERHAM – A2		750	x		
	GERHAM2 – B2		750	x		
	GERHAM3 – C		750			



PARK	GEBOUW	PV PRODUCTIE (KWP)		OBLIGATIE ALLOCATIE		
		OPERATIONEEL	IN AANBOUW	apr.-29	jan.-27	jan.-30
VGP Park Rodgau	GERROD – C	746		×		
VGP Park Borna	GERBOR – A	748		×		
VGP Park Ginsheim	GERGIN – A	748		×		
VGP Park Schwalbach	GERSCH – A	645		×		
VGP Park Soltau	GER SOL – A	749		×		
VGP Park Berlin Oberkraemer	GEROBK – A		299	×		
VGP Park Höchststadt	GERHOE – A	748		×		

De in aanmerking komende fotovoltaïsche investeringen hebben in 2021 groene energie opgewekt voor in totaal 8.216 MWh, wat overeenkomt met 3.020 TCO₂e. Voor de berekening van de equivalente CO₂-uitstoot is de gemiddelde netfactor van de VGP Parks-portefeuille van 0,368 tCO₂/MWh gebruikt:

HERNIEUWBARE ELECTRICITEIT (MWh)	BJ2021
Totaal gegenereerde groene energie	8.216
CO ₂ reductie (TCO ₂ e)	3.020



Groene gebouwen

De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven met betrekking tot vastgoedactiva die een BREAAAM „Very Good“-certificering (of gelijkwaardige DGNB Silver/LEED Silver-rating) hebben gekregen of die ontworpen en bedoeld zijn om te krijgen.

In totaal zijn 80 in aanmerking komende bouwprojecten geïdentificeerd en toegewezen aan de drie uitstaande groene obligaties volgens de volgende verdeling tussen de obligaties, waarbij het certificeringsniveau en de status van het certificeringsproces zijn aangegeven (zie onderstaande tabel). Aangezien voor alle bouwprojecten in Europa voorafgaande certificeringscontroles worden uitgevoerd en een uniforme VGP-bouwnorm wordt gehanteerd, kan een zeer hoge mate van vertrouwen worden uitgesproken voor de verwachte verwezenlijking van het beoogde certificeringsniveau ingeval dit nog niet is voltooid. Indien een project niet het vereiste certificatie-niveau bereikt, zal het uit de portefeuille van in aanmerking komende investeringen in groene gebouwen worden verwijderd.

NAAM	VERHUURBARE RUIMTE - TOTAAL (in m²)	CERTIFICERINGS NIVEAU	CERT. STATUS			
				apr.-29	jan.-27	jan.-30
AUTGRA2 – B	7.822	DGNB – Silver	Lopend	x		
AUTGRA2 – C	14.520	DGNB – Gold	Initialisatie	x		
CZECEB – C	9.409	BREEAM – Very Good	Lopend		x	
CZEHNN – H1	40.361	Leed Silver	Gerealiseerd			x
CZEHNN2 – H6	29.566	BREEAM – Very Good	Initialisatie		x	
CZEKLA – A	15.805	BREEAM – Very Good	Initialisatie			x
CZEKLA – B	11.250	BREEAM – Very Good	Initialisatie	x		
CZEOL05 – F	65.966	BREEAM – Very Good	Initialisatie		x	
CZEPIL – E	5.775	BREEAM – Very Good	Lopend		x	
CZEPRO – A	15.199	BREEAM – Very Good	Lopend		x	
CZEPRO – B	26.850	BREEAM – Very Good	Lopend		x	
CZEVYS – A	28.199	BREEAM – Very Good	pre-checked		x	
ESPDOH – B	26.630	BREEAM – Very Good	pre-checked			x
ESPFUE – A	41.745	BREEAM – Very Good	pre-checked			x
ESPGRA – A	8.323	BREEAM – Very Good	pre-checked		x	
ESPLLI – A	13.639	BREEAM – Very Good	Lopend		x	
ESPLLI – D	7.204	BREEAM – Very Good	Lopend			x
ESPLLI – E	22.193	BREEAM – Very Good	Lopend	x		
ESPSFH – C1	8.251	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
ESPSFH – C2	5.165	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
ESPSFH – D1	11.453	BREEAM – Very Good	Lopend			x
ESPVAL – A	13.944	BREEAM – Very Good	Lopend			x
ESPVAL – B	25.547	BREEAM – Very Good	Lopend			x
ESPZAR – A	18.073	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
ESPZAR – B	20.736	BREEAM – Very Good	Lopend	x		
ESPZAR – C1	22.556	BREEAM – Very Good	pre-checked	x		
ESPZAR – C2	13.615	BREEAM – Very Good	pre-checked			x
GERBER4 – M	17.327	DGNB – Silver	Lopend	x		
GERERF – A	26.562	DGNB – Silver	Gedeeltelijk gerealiseerd	x		
GERGAF – A	153.272	DGNB – Gold	Lopend	x		
GERGAF – B	49.626	DGNB – Silver	Lopend			x
GERGOE2 – C	79.900	DGNB – Silver	Gerealiseerd		x	
GERHAL – B	26.846	DGNB – Silver	Lopend		x	
GERHAL – C	37.841	DGNB – Silver	Lopend		x	
GERLAA – A+B	54.728	DGNB – Silver	Lopend		x	

NAAM	VERHUURBARE RUIMTE – TOTAAL (in m²)	CERTIFICERINGS NIVEAU	CERT. STATUS			
				apr.-29	jan.-27	jan.-30
GERLAA – C	50.769	DGNB – Silver	Gerealiseerd			×
GERLAA – D	8.518	DGNB – Silver	Gerealiseerd			×
GERLEI – C1	2.397	DGNB – Silver	Lopend		×	
GERLFH – A	21.411	DGNB – Silver	Lopend		×	
GERLUE – A	14.156	DGNB – Gold	Gerealiseerd	×		
GERMAG – A	40.037	DGNB – Silver	Lopend	×		
GERMAG – B	64.768	DGNB – Silver	Lopend	×		
GERMAG – C1	43.202	DGNB – Silver	Lopend	×		
GERMAG – F	56.974	DGNB – Gold	Gerealiseerd	×		
GERMUE – A2	19.248	DGNB – Gold	Gerealiseerd	×		
GERMUE – B	81.548	DGNB – Silver	Lopend	×		
GERMUE – C	48.470	DGNB – Silver	Lopend	×		
GERMUE – E	39.351	DGNB – Silver	Lopend	×		
GERMUE – F	7.486	DGNB – Silver	Lopend	×		
GEROBK – A	13.759	DGNB – Silver	Gerealiseerd	×		
GEROBK – B	13.986	DGNB – Silver	Lopend	×		
GEROBK – C	22.753	DGNB – Silver	Lopend	×		
GERROS – A	23.335	DGNB – Silver	Lopend			×
GERSOL – A	55.812	DGNB – Silver	Gerealiseerd	×		
GERWUS – A1	10.997	DGNB – Silver	Gerealiseerd	×		
HUNBUD – B1	62.669	BREEAM – Very Good	Initialisatie	×		
HUNGYO2 – B	13.162	BREEAM – Very Good	pre-checked	×		
HUNKEC – A	16.942	BREEAM – Very Good	pre-checked	×		
ITACAL – A	23.689	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	×		
ITAPAD – A	15.301	BREEAM – Very Good	pre-checked	×		
ITAPAD – B	7.246	BREEAM – Very Good	pre-checked	×		
ITASOR – A	12.034	BREEAM – Very Good	pre-checked			×
ITAVAL – A/B	6.677	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd	×		
LVATIR – A	28.816	BREEAM – Very Good	pre-checked	×		
NLDNIJ – A	67.352	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			×
NLDNIJ – E	19.200	BREEAM – Very Good	Initialisatie			×
NLDNIJ2 – B1/B2	42.835	BREEAM – Very Good	Lopend			×
NLDNIJ2 – B3/B4	60.062	BREEAM – Very Good	Lopend			×
NLDNIJ2 – C	37.384	BREEAM – Very Good	Lopend			×
NLDROO1 – A	41.958	BREEAM – Very Good	pre-checked			×
PRTSMF – A	29.813	BREEAM – Very Good	Lopend		×	
ROMARA – A	28.810	BREEAM – Very Good	pre-checked	×		
ROMBRA – A	27.726	BREEAM – Very Good	Lopend	×		
ROMBRA – E	9.989	BREEAM – Very Good	Lopend	×		
ROMBUC – C	28.508	BREEAM – Very Good	pre-checked	×		
ROMTIM D	31.399	BREEAM – Very Good	Lopend	×		
SVKBRA – A	43.336	BREEAM – Very Good	pre-checked	×		
SVKBRA – F	57.329	BREEAM – Very Good	Lopend	×		
SVKBRA – G	23.748	BREEAM – Very Good	Initialisatie	×		
SVKBRA – H	18.576	BREEAM – Very Good	Lopend	×		



Duurzaam Waterbeheer

De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven die een duurzaam water-beheer bevorderen (vermindering van het zoetwaterverbruik, opvangen en recycleren van regenwater, groene daken, enz.)

Geselecteerde projecten die in aanmerking komen:

DUURZAAM WATERBEHEER				
VGP PARK	PROJECT	GROENE OBLIGATIE APRIL 2029	GROENE OBLIGATIE JAN 2027	GROENE OBLIGATIE JAN 2030
VGP Park München	Infiltratiebekken zuid incl. planten/vegetatie	×		
VGP Park Göttingen	Regenwatergoten met regenwaterretentiebekken	×		
VGP Park Giessen-Buseck	Gebruik van regenwater voor toiletvoorzieningen (regenput, leidingen, spersystemen, technologie) en infiltratie van regenwater in het regenwater-retentie bassin	×		
VGP Park Magdeburg	Regenwatergoten met groot opvangbekken voor regenwater gecombineerd en verbonden (d.m.v. geulen) met kleinere bassins met overloop en smoorsysteem	×		
VGP Park Roosendaal	Infiltratiekragen, installatie gebouwd onder het gebouw voor wateroverloop en retentie (onafhankelijk van publieke rioleringsysteem)	×		
VGP Park Berlin	Volledig groen dak voor waterretentie en stimulering van de biodiversiteit	×		



Verslag van de Onafhankelijke Derde over de Groene Obligatie criteria

28 Maart 2022

Dit is een vertaling van het origineel zoals gepubliceerd in het Engels en beschikbaar op onze website www.vgpparks.eu. In geval van tegenstrijdigheid tussen de Engelse en Nederlandse versie zal de Engelse versie leidend zijn.

CICERO Green heeft de elementen van VGP's Corporate Responsibility Report 2021 („Rapport“) met betrekking tot haar groene financieringsactiviteiten beoordeeld. Wij toetsen de projecttoewijzing aan de criteria van het Green Financing Framework en de impact parameters op relevantie en transparantie.

CICERO Green beschouwt VGP's verslag in overeenstemming met VGP's Green Financing Framework, maar constateert een discrepantie met de door VGP voorziene toewijzing van opbrengsten. In onze second opinion merkten wij meer bepaald op dat VGP verwacht dat de meeste opbrengsten op een evenwichtige manier zullen worden toegewezen tussen investeringen in hernieuwbare energie en investeringen in groene gebouwen. Tot nu toe is echter slechts een klein deel (minder dan 5%) toegewezen aan hernieuwbare energieprojecten. Wij moedigen VGP aan om in de toekomst een meer evenwichtige toewijzing aan donkergroene en lichtgroene projecten te hanteren en zijn verheugd dat VGP ons heeft laten weten dat zij verwacht dat zij in de loop van 2022 aanzienlijk meer investeringen in hernieuwbare energie zal doen uit haar tweede obligatielening. VGP verstrekt transparante, kwantitatieve informatie over de klimaat- en milieueffecten van haar beleggingen in groene obligaties, aan de hand van relevante indicatoren. Voor hernieuwbare-energieprojecten rapporteert VGP over de totale geïnstalleerde capaciteit op projectniveau, alsook de totale opgewekte energie en vermeden CO₂-emissies op portefeuille basis. Voor groene gebouwen rapporteert VGP de milieucertificering die voor elk gebouw is verkregen.

Terwijl investeringen in duurzame water managementprojecten een zeer klein deel van VGP's groene obligatie investeringen van VGP, heeft zij geen effecten voor deze projectcategorie gerapporteerd.

Projecttoewijzing

VGP heeft twee groene obligaties uitgegeven in het kader van haar Green Finance Framework, voor een totaalbedrag van 1,60 miljard euro. De eerste werd uitgegeven in maart 2021 en bracht EUR 600 miljoen op, en de tweede werd uitgegeven in januari 2022 en bracht EUR 1 miljard op in twee tranches van EUR 500 miljoen. Gebruik van opbrengsten wordt gerapporteerd per 31 december 2021.

CICERO Green heeft geen discrepanties vastgesteld met betrekking tot de projecttoewijzing. Zie tabel 1 voor een gedetailleerd overzicht.

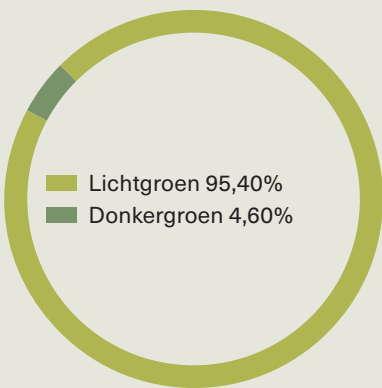
We hebben een algemene waardering van midden groen aan het Green Financing Framework van VGP in onze Second Opinion van 28 maart 2021¹ toegekend. Projectcategorieën waren donkergroen (hernieuwbare energie, afvalbeheer, schoon vervoer, en duurzaam water- en afvalwaterbeheerprojecten), licht tot midden

groen (energie-efficiëntie) en lichtgroen (groene gebouwen). Voor de eerste uitgifte is het grootste deel van de opbrengst (ongeveer 95,4%) toegewezen aan lichtgroen (groene gebouwen), en een klein deel van de opbrengsten (ca. 4,7%) is toegewezen aan donkergroene investeringen (hernieuwbare energie en duurzaam waterbeheer). Alle opbrengsten van de eerste emissie zijn toegewezen. Voor de tweede uitgifte is het grootste deel van de opbrengst (respectievelijk ca. 56,4% van de eerste tranche en ca. 58,1% van de tweede tranche) toegewezen aan licht groene-investeringen (groene gebouwen). De resterende (respectievelijk ca. 43,6% van de eerste tranche en ca. 41,9% van de tweede tranche) zijn niet-toegewezen opbrengsten. VGP deelde ons mee dat de niet-toegewezen opbrengsten alleen van toepassing zijn op de obligaties die zijn uitgegeven na de balansdatum, en dat zij verwacht dat zij aanzienlijk meer investeringen in hernieuwbare energie zal doen in de loop van 2022. Deze toewijzingen komen overeen met VGP's verwachting in onze second opinion dat de meeste opbrengsten zouden worden toegewezen aan groene gebouwen en investeringen in hernieuwbare energie (zie figuur 1).

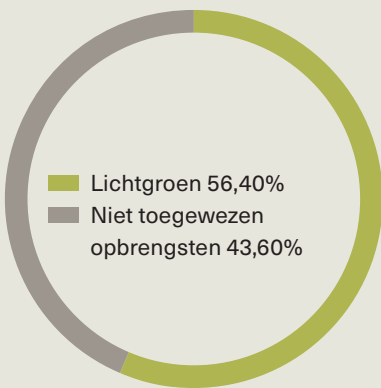
FIGUUR 1

Toewijzing per SPO Groen-Tint voor de eerste uitgifte en de twee tranches van de tweede uitgiftevakken. De arcering is gebaseerd op evaluatie op het moment van uitgifte en geeft geen ex-post projectverificatie weer.

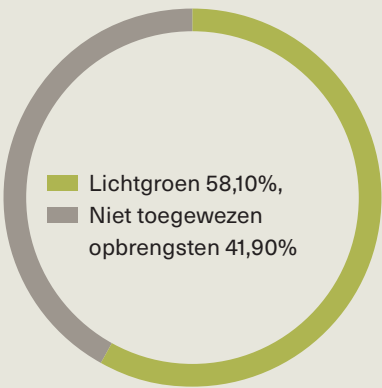
EERSTE UITGIFTE



TWEDE UITGIFTE



DERDE UITGIFTE



Het verslag van VGP voldoet aan de toezeggingen met betrekking tot de verslaglegging over de toewijzing die in haar Green Financing Framework is opgenomen. Het verslag vermeldt bijvoorbeeld:

- Het totale uitstaande bedrag aan groene financieringsinstrumenten dat is uitgegeven in het kader van het Groenfinancieringskader (EUR 1,60 miljard);
- De toewijzing van de opbrengsten van uitgegeven groene financieringsinstrumenten per projectcategorie en per individuele obligatie;
- Het bedrag van de niet-toegewezen opbrengsten (ongeveer 30%); en
- De geografische spreiding van investeringen in groene gebouwen.

VGP maakt melding van een verdeling van de opbrengsten voor alle investeringen tussen CAPEX-financiering (56%) en herfinanciering (44%).

VGP bevestigt in het verslag dat het selectieproces voor de toewijzing van opbrengsten van de groene obligaties is verlopen zoals beschreven in haar Green Financing Framework.

Impact cijfers

VGP rapporteert impact per 31 december 2021.

Met betrekking tot hernieuwbare-energieprojecten die met de opbrengsten van groene obligaties worden gefinancierd, rapporteert VGP drie maatstaven: i) totale geïnstalleerde capaciteit voor zowel operationele projecten als projecten in aanbouw in KWp, ii) totale opgewekte energie in MWh, en iii) vermeden CO₂-emissies in tCO₂e. De geïnstalleerde capaciteit wordt gerapporteerd op projectniveau, terwijl de energieopwekking en vermeden emissies worden gerapporteerd op portefeuillebasis. VGP maakt de methodologie bekend die wordt gebruikt voor de berekening van vermeden CO₂-emissies van hernieuwbare-energieprojecten (met gebruikmaking van de gemiddelde netfactor van de VGP Parks portfolio van 0,368 tCO₂/MWh opgewekt). VGP gebruikt de gemiddelde net factor van de 14 verschillende Europese landen waarin zij actief is. Terwijl jaarlijks verminderde emissies een relevante maatstaf is, is er altijd onzekerheid rond emissiegegevens en vooral vermeden emissies waar er minder ontwikkelde richtlijnen zijn.

Met betrekking tot groene gebouwen die met de opbrengst van groene obligaties zijn gefinancierd, vermeldt VGP het milieu certificateniveau gekoppeld aan elke investering in een groen gebouw. Rapportage over milieucertificaten is een eerlijke manier om de impact van investeringen in groene gebouwen te rapporteren, maar aangezien deze regelingen bijvoorbeeld geen lage energieprestaties garanderen, kunnen ze het beste worden gerapporteerd met andere meetmethoden, zoals energieprestaties,

CO₂-prestaties of vermeden emissies. Het Green Financing Framework van VGP bevat aanvullende indicatoren waarover zij zou willen rapporteren, afhankelijk van de beschikbaarheid van gegevens, bijvoorbeeld investeringen in besparing op zoet water. VGP heeft geen effecten gerapporteerd voor haar duurzaam waterbeheer. Het is een zwak punt dat dergelijke effecten niet zijn gerapporteerd, ondanks het feit dat deze investeringen een zeer klein deel uitmaken van de totale investeringen uit de opbrengsten van de groene obligaties. Door de opname van vaak gebruikte maatstaven voor de rapportage van groene obligaties kunnen beleggers emissies in dezelfde sectoren beter met elkaar vergelijken. Beleggers moeten echter voorzichtig zijn bij het maken van deze vergelijkingen, aangezien de methodologieën, aannames en uitgangspunten doorgaans niet uniform zijn.

VGP verklaarde in haar Green Financing Framework dat zij zou pro-rata naar gelang van de eigendom van een faciliteit, die heeft plaatsgevonden volgens de uitgevende instelling. VGP bevestigde ook dat in de gevallen waarin groene en niet-groene opbrengsten projecten in het kader van het Framework hebben gefinancierd, de effecten zijn geproportioneerd.

Afstemming op principes voor impactrapportage

CICERO Green toetst het rapport aan de hand van het ICMA-handboek, Harmonized Framework for Impact Reporting en concludeert dat het verslag zijn aanbevelingen volgt¹.

Voorwaarden

CICERO Shades of Green biedt de elementen van VGP's Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen Rapport 2021 met betrekking tot haar groene financieringsactiviteiten aan gebaseerd op door VGP verstrekte documentatie en informatie verzameld tijdens teleconferenties en e-mail-correspondentie met VGP. VGP is als enige verantwoordelijk voor het verstrekken van de juiste informatie. Alle financiële aspecten van de rapportage over duurzame financiering – inclusief de financiële prestaties van de obligatie en de waarde van eventuele beleggingen in de obligatie – vallen buiten onze reikwijdte, evenals algemene bestuurskwesties zoals corruptie en misbruik van fondsen. CICERO Shades of Green valideert noch certificeert het bestaan van de gefinancierde projecten en valideert noch certificeert de klimaateffecten van de projecten. Ons doel was om een beoordeling te geven van de mate waarin de obligatie heeft voldaan aan de toewijzings- en rapportagecriteria die zijn vastgesteld in VGP's 2021 Green Finance Framework. De beoordeling is bedoeld om het management van VGP, beleggers en andere geïnteresseerde belanghebbers te informeren en is gemaakt op basis van de aan ons verstrekte informatie. CICERO Shades of Green kan niet aansprakelijk worden gesteld indien schattingen, bevindingen, meningen of conclusies onjuist zijn. Onze beoordeling is niet gebaseerd op verificatie- of zekerheidsnormen en wij kunnen derhalve geen zekerheid geven dat de gepresenteerde informatie geen materiële afwijkingen bevat.

1 ICMA Handboek, Geharmoniseerd kader voor effectrapportage

Gedetailleerd overzicht

Tabel 1

CRITERIA	BESCHRIJVING	HERZIENING TEGEN 'FRAMEWORK' CRITERIA	IMPACT PARAMETERS	RELEVANTIE VAN PARAMETERS	TRANSPARANTIE OVERWEGINGEN
Hernieuwbare Energie	— Projecten, investeringen en uitgaven in producten, technologieën en diensten, gaande van de opwekking en transmissie van energie tot de fabricage van aanverwante uitrusting, met inbegrip van onder meer onshore en offshore installaties voor hernieuwbare energie. Dit omvat onder meer zonne-, wind-, waterkracht- en geothermische energieprojecten.	DISCREPANTIE VASTGESTELD — In onze second opinion merkten we op dat VGP verwacht dat de meeste opbrengsten op een evenwichtige manier zullen worden toegewezen tussen hernieuwbare energieprojecten en groene gebouwen. Er is echter slechts een klein deel (minder dan 5%) toegewezen aan hernieuwbare energieprojecten. — De emittent heeft bevestigd dat alleen PV-projecten zijn gefinancierd	— Jaarlijkse productie capaciteit (KWp) — Totaal groene opgewekte energie (MWh) — Vermeden CO₂-emissie (TCO₂e).	✓ De metriek geeft een eerlijke indicatie van de milieu impact van de investering. ✓ De metriecken worden algemeen gebruikt in de rapportage en zijn kernindicatoren in het ICMA Handboek.	✓ Energieopwekking en vermeden emissies worden gerapporteerd op portefeuillebasis, terwijl de productiecapaciteit wordt gerapporteerd op projectniveau. ✓ VGP rapporteert over de capaciteit van zowel geïnstalleerde projecten als projecten in aanbouw. Dit is nuttige en transparante informatie. ✓ De methodologie, met inbegrip van de netfactor, wordt bekendgemaakt voor de berekening van de vermeden emissies.
Groene Gebouwen	— Projecten, investeringen, en uitgaven in met betrekking tot onroerende onroerende activa die hebben ontvangen, of zijn ontworpen en bestemd zijn om te ontvangen, BREAAAM „Ze​er Goed certificering (of gelijkwaardige DGNB/ LEED-beoordeling).	GEEN DISCREPANTIES VASTGESTELD — Het grootste deel van de opbrengsten is toegewezen aan deze projectcategorie. — VGP heeft DGNB Silver, en LEED Silver geselecteerd als gelijkwaardig aan BREEAM Very Good. Het bedrijf baseerd deze gelijkwaardigheid op een document van 2014². Beleggers moeten er rekening mee houden dat er geen consensus bestaat over de gelijkwaardigheid van verschillende certificeringsregelingen — De onderneming bevestigde dat gebouwen die geen milieucertificering krijgen zoals hierboven vermeld, uit de portefeuille met groene obligaties zullen worden verwijderd. — De onderneming deelde ons mee dat er geen opbrengsten zijn uitgetrokken voor gasverwarmingssystemen en dat er geen olie gestookte verwarmingssystemen zijn geïnstalleerd in een van haar gebouwen die onder het Green Framework vallen.	— Milieu certificering behaald of naar verwachting behaald.	✓ De parameter geeft aan welke gebouwen welke milieucertificaten hebben behaald (of dat naar verwachting zullen doen). Aangezien milieucertificaten echter geen garantie bieden voor bijvoorbeeld een specifiek energiegebruik, wordt het gebruik van aanvullende indicatoren zoals energiegebruik aangemoedigd. ✓ Rapportage over milieucertificaten is gebruikelijk bij groene financiële rapportage en is een kernindicator in het ICMA-handboek.	✓ VGP rapporteert over het niveau van certificering bereikt op een project per project basis. ✓ VGP zou meer transparantie kunnen bieden door verslag uit te brengen over andere relevante metriek die zijn opgenomen in het ICMA-handboek.

CRITERIA	BESCHRIJVING	HERZIENING TEGEN 'FRAMEWORK' CRITERIA	IMPACT PARAMETERS	RELEVANTIE VAN PARAMETERS	TRANSPARANTIE OVERWEGINGEN
Duurzaam water- en afvalwaterbeheer	— Vermindering van zoetwater verbruik. — Opvang en recycling van regenwater. — Groene dakbedekking.	GEEN DISCREPANTIES VASTGESTELD — Een klein aandeel is aan deze projectcategorie toegewezen. — Het verslag vermeldt verschillende projecten die in deze projectcategorie worden gefinancierd, waaronder: de aanleg van infiltratiebassins met planten/vegetatie; de aanleg van regenwatergoten met regenwaterretentie bassin; het gebruik van regenwater voor toiletvoorzieningen; de aanleg van regenwatergoten met grote regenwaterretentie bassins; de installatie van infiltratiekratten; en de ontwikkeling van groendaken voor waterretentie.	— N.v.t. – geen effecten gerapporteerd.	✓ N.v.t. – geen effecten gerapporteerd.	Wij moedigen VGP aan om effecten te rapporteren voor deze projectcategorie. De indicatoren moeten idealiter in overeenstemming zijn met het ICMA-handboek.

Voorbeelden van biodiversiteits initiatieven op VGP Parken



VGP Park Berlijn – Vogelhuisjes



VGP Park Vyškov – Insectenhotel



VGP Park Nijmegen – Houtwal biedt leefruimte aan veel kleinere dieren



VGP Park Frankenthal – Bijenkorven



VGP Park Berlijn – Watergoten om overtollig regenwater vast te houden en ecoduct

Bijkomende informatie

Rapportage

TCFD Bekendmaking

Governance

Openbaarmaking van het bestuur van de organisatie rond klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten

De Raad van Bestuur heeft de algemene verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat risico's, inclusief klimaat gerelateerde risico's en opportuniteiten, doeltreffend en consistent beheerd worden door de Groep. De Raad delegeert de uitvoering van het risicobeheerproces aan de Chief Executive Officer. Op operationeel niveau bepaalt het managementteam de implementatiestrategieën en -prioriteiten met betrekking tot de milieudoelstellingen voor de hele Groep. De respectieve Country Manager, daarin gesteund door de Chief Technical Officer, is ervoor verantwoordelijk dat onze milieu- (en andere) doelstellingen worden gehaald, zowel bij bestaande activa als bij nieuwe ontwikkelingen.

De Chief Technical Officer heeft op een dagelijkse basis een Groeps-brede verantwoordelijkheid met betrekking tot duurzaamheid in onze bouwpraktijken en werkt met een netwerk van vertegenwoordigers in het hele bedrijf die de duurzaamheidsdoelstellingen van VGP ondersteunen door het delen van beste praktijken en het verstrekken van wettelijke en technische richtlijnen voor hun respectieve domeinen van het bedrijf.

Voor meer informatie over Governance verwijzen we naar pagina 170 van dit rapport.

Strategie

Openbaarmaking van de werkelijke en potentiële gevolgen van klimaat gerelateerde risico's en opportuniteiten op de activiteiten, de strategie en de financiële planning van de organisatie, indien deze informatie van wezenlijk belang is

Als eigenaar van vastgoed op lange termijn moeten wij ervoor zorgen dat onze gebouwen geschikt zijn voor hun doel, zowel nu als in de toekomst. Een van de manieren waarop wij dit doen is door relatief generieke gebouwen te bouwen in overeenstemming met „de VGP-standaard“, die geschikt zijn voor meer dan één type klant. Dit zorgt voor een langere levensduur van het gebouw en vermindert het risico van leegstand en toekomstige renovatiekosten.

Om ervoor te zorgen dat onze gebouwen geschikt zijn voor hun doel en voldoen aan de eisen van onze klanten op de lange termijn, hebben wij aanpassing en beperking opgenomen in ons standaardgebouwonwerp. Gelet op en mogelijks veranderend klimaat in heel Europa, zorgen wij ervoor dat aspecten zoals verwarming en duurzame drainage worden beoordeeld als onderdeel van het ontwerp. Hoewel deze aanpassingen extra kosten met zich meebrengen, zijn wij van mening dat gebouwen met verbeterde duurzaamheidsaspecten steeds hoger gewaardeerd zullen worden dan gebouwen zonder.

Aanpassing aan de klimaatverandering is nu een standaardprocedure in ons ontwerp- en onderhoudsprogramma. Wij hebben de klimaatverandering aangemerkt als een risico voor de blijvende werking van onze gebouwen en nemen de gevolgen ervan in overweging bij het vaststellen van prioriteiten, waaronder verbeterde afwatering.

EU Taxonomie

Op dit ogenblik beoordeelt VGP de gevolgen van de implicaties van de EU Taxonomie voor zijn portefeuille. Hoewel de Europese regelgeving grotendeels vastligt, zullen de uiteindelijke vereisten afhangen van de lokale uitvoering door EU-landen met betrekking tot de vereisten voor bijna energie neutrale gebouwen („Near Energy Neutral Buildings“) in nationale maatregelen ter uitvoering van Richtlijn 2010/31/EU.

Hoewel het kader nog niet volledig vastligt en daarmee een zekere mate van onzekerheid behelst, achten wij dit beheersbaar en kunnen wij ons op basis hiervan verbinden om ernaar te streven op portefeuille niveau aan de EU-Taxonomie te voldoen zodra de regels worden uitgevoerd op de volgende basis:

- 1) Het Kader voor Groene Financiering bijwerken om overeen te stemmen met de EU-Taxonomie zodra deze definitief is ingevoerd
- 2) Toezicht houden op het feit dat de activa in overeenstemming is met de tabel „Bestemming van Opbrengsten“ die beschikbaar zal worden gemaakt als onderdeel van de jaarlijkse rapportage over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
- 3) Streven naar overeenstemming met EU Taxonomie voor nieuwe gebouwen op een „beste inspanningen“-basis

Met betrekking tot de bredere betrokkenheid van belanghebbenden is de naleving van de EU-Taxonomie ook overeengekomen als onderdeel van het ESG-kader binnen de 4e joint venture met Allianz Real Estate.

CRREM traject

Een goede samenwerking met huurders is een cruciaal onderdeel van het succes bij het verbeteren van de milieunormen, aangezien de Groep vastberaden is zich te blijven inzetten voor een duurzame en veerkrachtigere vastgoedportefeuille. VGP overweegt gebruik te maken van CRREM benchmark energie- en CO2-reductietrajecten voor het meten van overgangrisico's en het vaststellen van doelstellingen ter vermindering van emissies voor zijn vastgoedportefeuille.

De afgelopen maanden hebben we met de CRREM Tool gewerkt aan het analyseren en verfijnen van logistieke

specifieke trajecten, onder meer om de specifieke kenmerken van de sub-sector weer te geven (bijv. verschillende energieverbruikprofielen voor lichte industriële gebruikers versus e-commerce fulfilment versus ‚eenvoudige‘ opslag versus koelfaciliteiten, etc.). Wij zijn van plan om de CRREM-tool te gebruiken om in de komende jaren gestrande activa te identificeren en te scheiden van niet-gestrande activa, om ervoor te zorgen dat onze portefeuille blijft voldoen aan het broeikasgasemissietraject van 1,50 °C.

We hebben verschillende opties voor het bepalen van doelstellingen beoordeeld met behulp van de CRREM-trajecten en overwogen ook trajecten van andere bronnen en aanbieders. Hoewel er nog meer werk moet worden verricht, met name om rekening te houden met de specifieke eigenschappen van de sub-sector, zijn wij van mening dat CRREM een goed referentiekader biedt voor het vaststellen van doelstellingen ter vermindering van de emissie voor onze vastgoedportefeuille.

De resultaten van de CRREM ondersteunen ons bij het analyseren van onze portefeuilleprestaties, het identificeren van scenario's en het vaststellen van toekomstige

doelstellingen ter vermindering van de emissie voor onze portefeuille als onderdeel van de TCFD-rapportage.

Met betrekking tot de bredere betrokkenheid van belanghebbenden werd CRREM-naleving ook overeengekomen als onderdeel van het ESG-kader binnen de 4e joint venture met Allianz Real Estate.

Global Reporting Initiative (GRI) Index

In dit Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen wordt omschreven hoe we maatschappelijk verantwoord ondernemen aanpakken, hoe we onze duurzaamheidsstrategie uitvoeren, welke beleidsregels en richtlijnen we naleven, de subdoelstellingen die we onszelf hebben opgelegd zoals de Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling (DDO's) en wat onze belangrijkste verwezenlijkingen zijn.

Het onderhavige Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-Standaarden: Core Optie en werd niet door een derde geauditeerd. DE GRI Index wordt hieronder weergegeven.

CRITERIA	OMSCHRIJVING	REFERENTIE
102-1	Benaming 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 van hoge kwaliteit. VGP hanteert een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met capaciteiten en jarenlange expertise in de gehele waardeketen. De onderneming heeft een grondbank (in eigendom of geïmmiteerd) van 10,94 miljoen m² en de strategische focus ligt op de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Opgericht in 1998 als Belgische familiale vastgoedontwikkelaar in de Tsjechische Republiek, bezit VGP met een personeelsbestand van circa 350 medewerkers, bezit en exploiteert VGP vandaag activa in 14 Europese landen rechtstreeks en via verscheidene 50:50 joint ventures.
102-3	Locatie hoofdkantoor	Generaal Lemanstraat 55 bus 4, B-2018 Antwerpen, België
102-4	Landen waar de organisatie actief is	Kantoorlocaties (voor parklocaties verwijzen we naar onze website: www.vgpparks.eu/nl/properties/): Wenen, Oostenrijk; Praag, Tsjechische Republiek; Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek; Lyon, Frankrijk; Düsseldorf, Duitsland; Athene, Griekenland; Boedapest, Hongarije; Gyor, Hongarije; Rome, Italië; Segrate (Milaan), Italië; Riga, Letland; Luxemburg, Luxemburg; 's-Hertogenbosch, Nederland Lissabon, Portugal; Porto, Portugal; Boekarest, Roemenië Novi Beograd, Servie; Bratislava, Slowakije; Barcelona, Spanje; Madrid, Spanje; Zaragoza, Spanje
102-5	Eigendom en rechtsvorm	Informatie over de eigendom vindt u op onze website: https://www.vgp-parks.eu/en/investors/shareholding/ De Groep heeft de rechtsvorm van een Naamloze Vennootschap („NV“), zoals gedefinieerd door het Belgische vennootschapsrecht
102-6	Afzetmarkten	https://www.vgpparks.eu/en/about-us/
102-7	Omvang van de organisatie	https://www.vgpparks.eu/en/about-us/
102-8	Informatie over personeelsbestand en andere werknemers	Zie bekendmaking in verband met Mensen op pagina 150
102-9	Toeleveringsketen	Zie de afdeling over ethiek i.v.m. de toeleveringsketen op pagina 152-153
102-10	Significante veranderingen in de organisatie en de toeleveringsketen	Verandering houdt in dat VGP en Allianz een vierde joint venture aangaan die van kracht wordt na de eerste afsluiting (naar verwachting in 2022)
102-11	Toepassing van het Voorzorgsprincipe of aanpak	VGP past het voorzorgsprincipe toe op het risicobeheer

CRITERIA	OMSCHRIJVING	REFERENTIE
102-12	Externe initiatieven	Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling van de Verenigde Naties Global Compact van de verenigde Naties GRI PAS 2060 standaard voor koolstofneutraliteit en het BKG-protocol GRESB TCFD disclosure
102-13	Lidmaatschap van verenigingen	Professioneel lidmaatschap van verschillende vereniging in landen waarin we actief zijn
102-14	Professioneel lid van de European Public Real Estate Association	Brief van de CEO op pagina 124-125
102-16	Waarden, principes, standaarden en gedragsnormen	Zie pagina 134-135 voor onze inzet ten aanzien van de SDG-principes Zie pagina 136-137 voor onze inzet ten aanzien van de klimaatveranderingsstrategie Zie pagina 140-141 voor onze inzet ten aanzien van duurzaam vastgoed Zie pagina 146-147 voor onze inzet voor mensen, cultuur en werknemerswelzijn Zie pagina 160 voor Bedrijfsethiek
102-18	Bestuursstructuur	https://www.vgpparks.eu/en/investors/corporate-governance/
102-40	Lijst van alle groepen belanghebbenden	Zie de afdeling over ons Overleg met Belanghebbenden op pagina's 130-131
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	Zie 'Mensenrechten en arbeidsomstandigheden' op blz. 148
102-42	Identificatie en beheer van de selectie van belanghebbenden	Zie de afdeling over ons Overleg met Belanghebbenden op pagina's 130-131
102-43	Benadering van betrokkenheid van belanghebbenden	Zie de afdeling over ons Overleg met Belanghebbenden op pagina's 130-131
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 Verslag op pagina 186-187
102-47	Overzicht van materiële onderwerpen	Zie pagina's 134 en 135
102-48	Herformuleringen van informatie	Er werden nog geen herformuleringen doorgevoerd in vergelijking met het Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen van vorig jaar
102-49	Veranderingen aan de rapportage	De lijst van materiële onderwerpen is in wezen dezelfde als vorig jaar op zes updates na, zoals beschreven op bladzijde 132 Het hoofdstuk Verbintenissen is uitgebreid (ref. pagina 130-155), Er is een hoofdstuk ESG-risicobeheer aan het verslag toegevoegd. (ref. pagina 158-170)
102-50	Het hoofdstuk Verbintenissen is uitgebreid (ref. pagina 18-43), Er is een hoofdstuk ESG-risicobeheer aan het verslag toegevoegd. (ref. pagina 46-58)	De verslagperiode bedraagt 12 maanden en stemt overeen met het kalenderjaar
102-51	Datum van het meest recente verslag	Het vorige verslag is het Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2021 dat op 2 maart 2021 werd bekendgemaakt. Het verslag kan worden geraadpleegd op de website: https://www.vgpparks.eu/media/2921/vgp_corporate-responsibility-2020_eng_web_secured.pdf
102-52	Rapportagecyclus	We voorzien om jaarlijks een verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen bekend te maken. Onze financiële rapportage gebeurt per semester.
102-53	Contactpersoon voor vragen over het verslag	martijn.vlutters@vgpparks.eu
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	Alle gegevens over het energieverbruik en de berekeningen van de koolstofemissies die in dit verslag worden gebruikt, zijn door een derde partij gevalideerd (zie het gedeelte Over dit verslag op pagina 128). VGP heeft een onafhankelijke auditor ingeschakeld om te verifiëren of de activa die onder het Green Finance Framework zijn gefinancierd, voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen (zie het verslag van de onafhankelijke derde partij over de criteria voor groene obligaties op pagina 180-184)
201-1	Directe economische waarde gegenereerd en gedistribueerd	Zie het persbericht over de resultaten van BJ2021, gepubliceerd op 23 februari 2022
201-2	Financiële gevolgen en overige risico's en opportuniteiten gelet op de klimaatverandering	Zie Aanpak Klimaatverandering op pagina's 136-137
205-1	Activiteiten die geanalyseerd zijn op corruptierisico's	Zie de afdeling over weerbaarheid en integriteit op pagina's 148-149

CRITERIA	OMSCHRIJVING	REFERENTIE
205-2	Communicatie en training inzake anti-corruptiebeleid en -procedures	Zie „Mensenrechten en arbeidsomstandigheden“ blz. 148 en „Beheer van de toeleveringsketen“ blz. 150-151
205-3	Bevestigde incidenten van corruptie en ondernomen acties	Zie „Bedrijfsethiek“ blz. 160
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's 136-137
302-4	Verlaging van het energieverbruik	Zie het hoofdstuk over duurzaam energiegebruik, blz. 136-137
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 ingeschakeld voor onderzoek naar, identificatie van en rapportage over bedreigde terrestrische en aquatische soorten op ontwikkelingssites. (zie bladzijde 145).
305-1	Directe emissies van broeikasgassen (groep 1)	Zie Totale CO ₂ -voetafdruk op pagina's 136-137
305-2	Indirecte emissies van broeikasgassen (groep 2)	Zie Totale CO ₂ -voetafdruk op pagina's 136-137
305-3	Andere indirecte emissies van broeikasgassen (groep 3)	Zie Totale CO ₂ -voetafdruk op pagina's 136-137
305-5	Verlaging van emissies van broeikasgassen	Zie Totale CO ₂ -voetafdruk op pagina's 134-135
306-2	Beheer van belangrijke afval gerelateerde effecten	Zie Langetermijndoelstelling om vóór 2025 CO ₂ neutraliteit onder scope 1 en 2 te bereiken op blz. 134-135
306-3	Samenstelling van het geproduceerde afval	De totale afvalemissies bedragen 4,8 tCO ₂ e, of 0,2% van de totale emissies. 82% van de afvalemissies is afkomstig van restafval, terwijl het slechts om 32% van het geproduceerde afval gaat. Terwijl papierafval slechts 16% van de afvalemissies en 64% van de afvalproductie veroorzaakt. Afvalemissies worden hoofdzakelijk berekend op basis van een extrapolatie van gegevens van het Belgische bureau (restafval, papier- en kunststofafval) of benchmarkgegevens wanneer extra fracties werden gesorteerd
306-4	Samenstelling van het geproduceerde afval	VGP vervoert geen gevaarlijk afval als onderdeel van haar dagelijkse bedrijfsactiviteiten. Als een sanering vereist is, binnen de ontwikkeling van een project, stelt VGP hoofdaannemers aan om de werken uit te voeren in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving
307-1	Het niet naleven van milieu wet- en regelgeving	Geen belangrijke schendingen van milieuwetgeving
401-3	Ouderschapsverlof	Zie blz. 150 „Personeelsbestand“. Informatie over het opnemen en terugkeren van ouderschapsverlof is in dit stadium niet beschikbaar
403-1	Professioneel gezondheid- en veiligheid beheerssysteem	Zie hoofdstuk „Gezondheid en veiligheid op het werk“ blz. 147 en „Gezondheid, veiligheid, beveiliging en welzijn van mensen in onze gebouwen“ blz. 161
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van incidenten	Zie het gedeelte over „het milieubeheersysteem“ blz. 161
403-3	Bedrijfsgeneeskundige diensten	Zie hoofdstuk „Gezondheid en veiligheid op het werk“ blz. 147 en „Gezondheid, veiligheid, beveiliging en welzijn van mensen in onze gebouwen“ blz. 161
403-4	Deelneming, raadpleging en voorlichting van de werknemers over professionele gezondheid en veiligheid	Zie het gedeelte over „het milieubeheersysteem“ blz. 161
403-5	Opleiding voor medewerkers over veilige werkomstandigheden	Zie het deel over gezondheid en veiligheid op het werk, blz. 147
403-9	Werkgerelateerde ongevallen	Zie het deel over „gezondheid en veiligheid op het werk“, blz. 147
404-3	Percentage werknemers dat regelmatig wordt ingelicht omtrent prestatie- en loopbaanontwikkeling	Zie het deel over „mensen, cultuur en welzijn van de werknemers“, blz. 146
405-1	Werkgerelateerde ongevallen	Zie het deel over „gezondheid en veiligheid op het werk“, blz. 151
407-1	Percentage werknemers dat regelmatig wordt ingelicht omtrent prestatie- en loopbaanontwikkeling	Zie het deel over „mensen, cultuur en welzijn van de werknemers“, blz. 149
413-1	Aard, reikwijdte en effectiviteit van alle programma's en methoden die de effecten van de activiteiten op gemeenschappen bepalen en beheren	Zie hoofdstuk „VGP Foundation“ op blz. 156-157
414-1	Nieuwe leveranciers die werden beoordeeld op basis van sociale criteria	Zie het deel over „Beheer van de toeleveringsketen“ op blz. 150-151
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-Lützellinden
- 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
- 32 VGP Park Erfurt 2
- 33 VGP Park Erfurt 3
- 34 VGP Park Wiesloch-Walldorf

Nederland

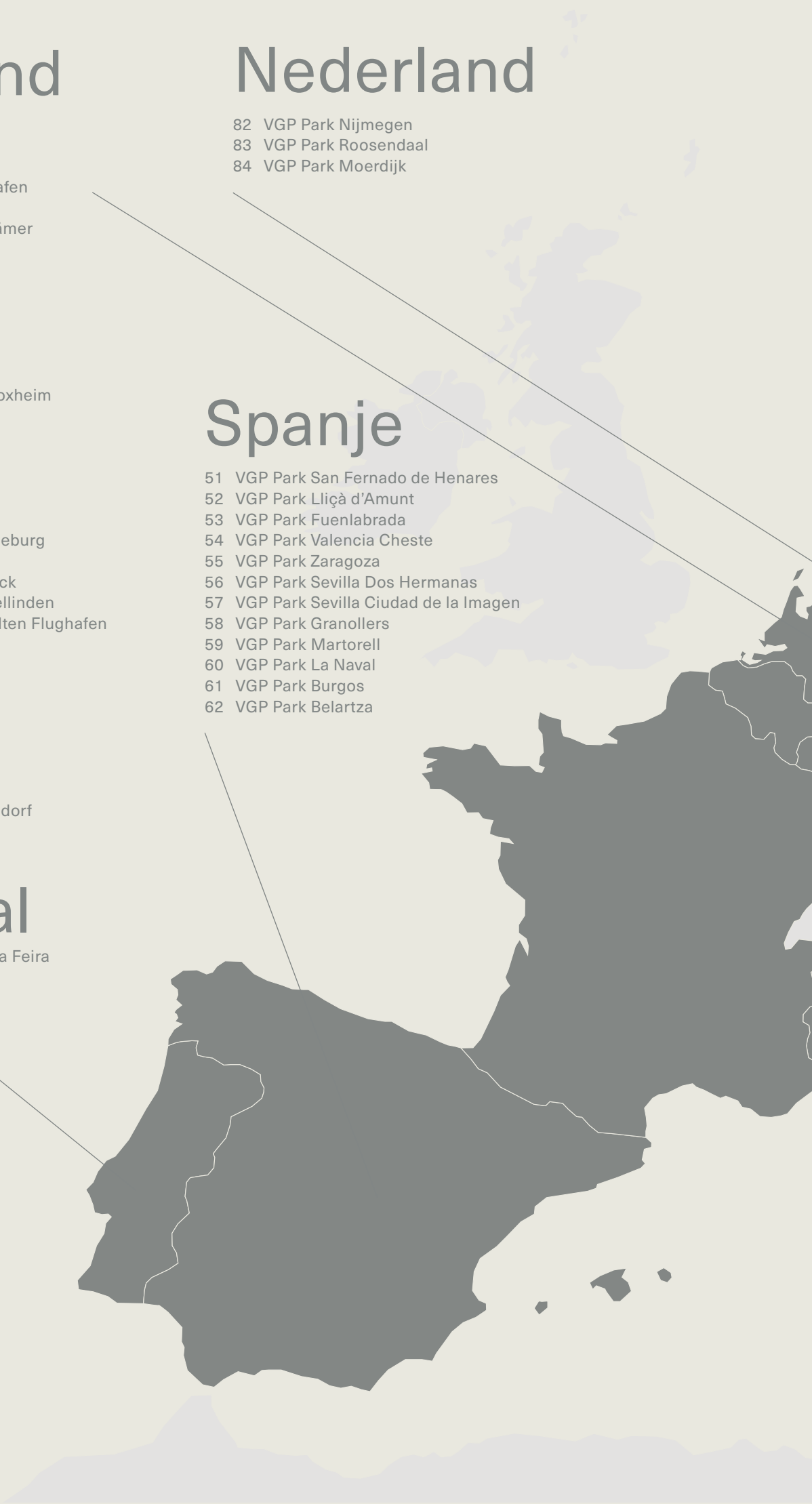
- 82 VGP Park Nijmegen
- 83 VGP Park Roosendaal
- 84 VGP Park Moerdijk

Spanje

- 51 VGP Park San Fernando de Henares
- 52 VGP Park Lliçà d'Amunt
- 53 VGP Park Fuenlabrada
- 54 VGP Park Valencia Cheste
- 55 VGP Park Zaragoza
- 56 VGP Park Sevilla Dos Hermanas
- 57 VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen
- 58 VGP Park Granollers
- 59 VGP Park Martorell
- 60 VGP Park La Naval
- 61 VGP Park Burgos
- 62 VGP Park Belartza

Portugal

- 91 VGP Park Santa Maria da Feira
- 92 VGP Park Sintra



Tsjechische Republiek

- 35 VGP Park Tuchoměřice
- 36 VGP Park Ústí nad Labem
- 37 VGP Park Český Újezd
- 38 VGP Park Liberec
- 39 VGP Park Olomouc
- 40 VGP Park Jeneč
- 41 VGP Park Chomutov
- 42 VGP Park Brno
- 43 VGP Park Hrádek nad Nisou
- 44 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- 45 VGP Park Plzeň
- 46 VGP Park Prostějov
- 47 VGP Park Vyškov
- 48 VGP Park České Budějovice
- 49 VGP Park Kladno
- 50 VGP Park Ústí nad Labem City

Letland

- 63 VGP Park Kekava
- 64 VGP Park Riga
- 65 VGP Park Tiraines

Hongarije

- 71 VGP Park Győr
- 72 VGP Park Győr Béta
- 73 VGP Park Alsónémedi
- 74 VGP Park Hatvan
- 75 VGP Park Kecskemét
- 76 VGP Park Budapest Aerozone

Slowakije

- 77 VGP Park Malacky
- 78 VGP Park Bratislava
- 79 VGP Park Zvolen

Roemenië

- 66 VGP Park Timișoara
- 67 VGP Park Sibiu
- 68 VGP Park Brașov
- 69 VGP Park Arad
- 70 VGP Park Bucharest

Servië

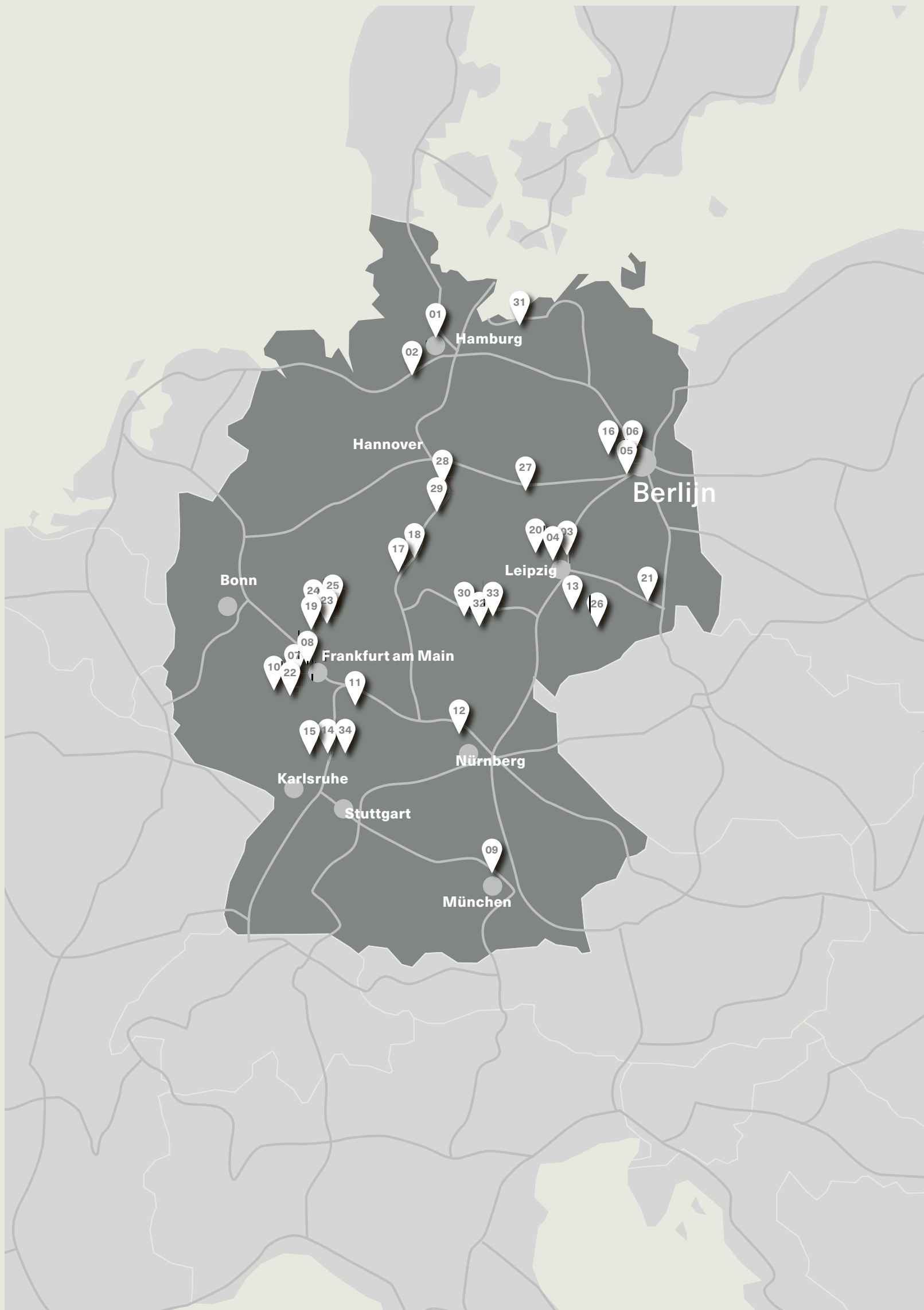
- 93 VGP Park Belgrade Dobanovice

Oostenrijk

- 80 VGP Park Graz
- 81 VGP Park Laxenburg

Italië

- 85 VGP Park Calcio
- 86 VGP Park Valsamoggia
- 87 VGP Park Valsamoggia 2
- 88 VGP Park Sordio
- 89 VGP Park Padova
- 90 VGP Park Paderno Dugnano





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-Lützellinden
- 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
- 32 VGP Park Erfurt 2
- 33 VGP Park Erfurt 3
- 34 VGP Park Wiesloch-Walldorf



Duitsland

VGP Park Berlin

GEBOUW A

HUURDER	Emons Logistik GmbH; Barsan Global Logistik GmbH; Emsland-Stärke GmbH; Isringhausen GmbH & Co. KG		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	23.853 m²	GEBOUWD	2015

Duitsland

VGP Park Berlin

GEBOUW B

HUURDER	Lillydoo Services GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	9.717 m²	GEBOUWD	2018



Duitsland

VGP Park Berlin

GEBOUW C

HUURDER	SSW Stolze Stahl Waren GmbH; DefShop GmbH; Pets Deli Tonius GmbH, VGP PM Services GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	26.062 m²	GEBOUWD	2018

Duitsland

VGP Park Berlin

GEBOUW D

HUURDER	Lidl Digital FC GmbH & Co. KG; Solardach LLG GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	53.675 m²	GEBOUWD	2017



Duitsland

VGP Park Berlin

GEBOUW E

HUURDER	DD Logistik Vertriebs GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	20.537 m²	GEBOUWD	2020

Duitsland

VGP Park Berlin

GEBOUW F

HUURDER	DD Logistik Vertriebs GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	24.860 m²	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 m² **GEBOUWD** 2020

Duitsland

VGP Park Berlin

GEBOUW H

HUURDER Zalando Lounge Logistics SE & Co. KG

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 23.094 m² **GEBOUWD** 2019



Duitsland

VGP Park Bingen

GEBOUW A

HUURDER Custom Chrome Europe GmbH

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 6.400 m² **GEBOUWD** 2014

Duitsland

VGP Park Bobenheim-Roxheim

GEBOUW A

HUURDER Lekkerland SE; Energie Südwest – Grüne Energie GmbH

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 23.270 m² **GEBOUWD** 2016



Duitsland

VGP Park Borna

GEBOUW A

HUURDER Lekkerland SE; VGP Renewable Energy S.à.r.l.

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 13.618 m² **GEBOUWD** 2016

Duitsland

VGP Park Frankenthal

GEBOUW A

HUURDER Amazon Logistik Frankenthal GmbH; PV Frankenthal GmbH & Co KG

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 146.898 m² **GEBOUWD** 2018





Duitsland
VGP Park Ginsheim
GEBOUW A

HUURDER	INDAT Robotics GmbH; Greenyard Fresh Duitsland GmbH; 4PX Express GmbH; Vicampo.de GmbH; VGP Renewable Energy S.à.r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	35.636 m²	GEBOUWD	2017



Duitsland
VGP Park Hamburg
GEBOUW A0

HUURDER	GEODIS CL Duitsland GmbH; Nippon Express (Deutschland) GmbH; Weidner & Neese GmbH; EGC Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG; MH Handel GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	29.885 m ²	GEBOUWD	2013



Duitsland
VGP Park Hamburg
GEBOUW A1

HUURDER	Hausmann Logistik GmbH; Drive Medical GmbH & Co. KG; CHEP Deutschland GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	24.750 m ²	GEBOUWD	2014–2016



Duitsland
VGP Park Hamburg
GEBOUW A2

VERHUURDER	MH Handel GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	20.064 m²	GEBOUWD	2015



Duitsland
VGP Park Hamburg
GEBOUW A3

HUURDER	Zebco Europe GmbH; Hausmann Logistik GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKE	9.471 m ²	GEBOUWD	2015



Duitsland
VGP Park Hamburg
GEBOUW A4

HUURDER	LZ Logistiek GmbH; Energie Südwest-Grüne Energie GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKE	14.471 m ²	GEBOUWD	2016



Duitsland

VGP Park Hamburg

GEBOUW A5

HUURDER	Landgard eG; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	13.167 m ²	GEBOUWD	2018

Duitsland

VGP Park Hamburg

GEBOUW B1

HUURDER	Rhenus Warehousing Solution SE & Co.KG		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	57.471 m ²	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	40.587 m ²	GEBOUWD	2017

Duitsland

VGP Park Hamburg

GEBOUW B3

HUURDER	CARGO-PARTNER GmbH; Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH, VGP PM Services GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	9.455 m ²	GEBOUWD	2017



Duitsland

VGP Park Hamburg

GEBOUW C

HUURDER	Rieck Projekt Kontrakt Logistik Hamburg GmbH & Co. KG, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	23.680 m ²	GEBOUWD	2017

Duitsland

VGP Park Hamburg

GEBOUW D1

HUURDER	AO Deutschland Ltd.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	2.502 m ²	GEBOUWD	2015





Duitsland

VGP Park Höchststadt

GEBOUW A

HUURDER	C&A Mode GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à.r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	15.002 m²	GEBOUWD	2015

Duitsland

VGP Park Leipzig

GEBOUW A1

HUURDER	Deine Tür GmbH; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	7.231 m²	GEBOUWD	2019



Duitsland

VGP Park Leipzig

GEBOUW A2

HUURDER	Flaschenpost Leipzig GmbH; Energie Südwest – Grüne Energie GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	9.630 m²	GEBOUWD	2019

Duitsland

VGP Park Leipzig

GEBOUW B1

HUURDER	USM operations GmbH; Solardach LLG GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	24.630 m²	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 m²	GEBOUWD	2016

Duitsland

VGP Park Rodgau

GEBOUW B

HUURDER	Rhenus Warehousing Solution SE & Co.KG		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	43.375 m²	GEBOUWD	2016





Duitsland

VGP Park Rodgau

GEBOUW C

HUURDER	toom Baumarkt GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	19.783 m²	GEBOUWD	2015

Duitsland

VGP Park Rodgau

GEBOUW D

HUURDER	EBARA Pumps Europe S.p.A.; ASENDIA Operations GmbH & Co KG		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	7.062 m²	GEBOUWD	2016



Duitsland

VGP Park Rodgau

GEBOUW E

HUURDER	PTG Lohnabfüllung GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	8.734 m²	GEBOUWD	2015

Duitsland

VGP Park Schwalbach

GEBOUW A

HUURDER	Stronghold Duitsland GmbH; VGP Renewable Energy S.à.r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	8.387 m²	GEBOUWD	2017



Duitsland

VGP Park Soltau

GEBOUW A

HUURDER	AUDI AG; VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	55.812 m²	GEBOUWD	2016

Duitsland

VGP Park Wetzlar

GEBOUW A

HUURDER	Ancla Logistik GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	19.016 m²	GEBOUWD	2018–2019





Duitsland

VGP Park Wetzlar

GEBOUW B

HUURDER	POCO Einrichtungsmärkte GmbH; Global Cargo Service GmbH; Strieder Transport Logistik GmbH; Ancla Logistik GmbH; ILIOS Energie PV3 GmbH, Ancla Logistik GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	19.265 m²	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 m²	GEBOUWD	2018



Duitsland

VGP Park Göttingen

GEBOUW B

HUURDER	Amazon EU S.a.r.l.; Niederlassung Deutschland		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	38.381 m²	GEBOUWD	2019

Duitsland

VGP Park Göttingen

GEBOUW C

HUURDER	MediaMarktSaturn Beschaffung und Logistik GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	80.158 m²	GEBOUWD	2021



Duitsland

VGP Park Göttingen

GEBOUW E

HUURDER	Van Waveren Saaten GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	6.046 m²	GEBOUWD	2019

Duitsland

VGP Park Wustemark

GEBOUW A1

HUURDER	Colossus Logistics GmbH & Co. KG, L&B leit- und Sicherungstechnische Dienstleistungs, SEREDA GmbH, VGP PM Services GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	10.998 m²	GEBOUWD	2021





Duitsland

VGP Park Wustemark

GEBOUW A2

HUURDER	Wardow GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	11.916 m ²	GEBOUWD	2019

Duitsland

VGP Park Wustemark

GEBOUW B1

HUURDER	Schulze Logistik Berlin GmbH; Gläser und Flaschen GmbH; box at Work gmbH; Teppich Tetik GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	29.624 m ²	GEBOUWD	2020



Duitsland

VGP Park Wustemark

GEBOUW C1

HUURDER	Wepoba Wellpappenfabrik GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	12.800 m ²	GEBOUWD	2018

Duitsland

VGP Park Wustemark

GEBOUW C2

HUURDER	TA Technix GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	6.382 m ²	GEBOUWD	2018



Duitsland

VGP Park Dresden

GEBOUW A

HUURDER	Schenker Deutschland AG; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	20.285 m ²	GEBOUWD	2018

Duitsland

VGP Park Bischofsheim

GEBOUW A

HUURDER	Bettmer GmbH; Wendel Energie UG		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	6.659 m ²	GEBOUWD	2019





Duitsland

VGP Park Halle

GEBOUW A

HUURDER	L'ISOLANTE K-FLEX GmbH; TTM GmbH Internationale Spedition		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	21.262 m²	GEBOUWD	2019–2020

Duitsland

VGP Park Halle

GEBOUW B

HUURDER	Landgard eG; Ceha Deutschland GmbH; Schenker Deutschland AGv		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	26.847 m²	GEBOUWD	2020–2021



Duitsland

VGP Park Einbeck

GEBOUW A

HUURDER	Burgsmüller GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	8.883 m²	GEBOUWD	2020

Duitsland

VGP Park Chemnitz

GEBOUW A

HUURDER	ThyssenKrupp System Engineering GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	12.590 m²	GEBOUWD	2019



Duitsland

VGP Park Giessen-Buseck

GEBOUW A

HUURDER	PROLIT Verlagsauslieferung GmbH; JingDong Development Deutschland GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	17.357 m²	GEBOUWD	2020

Duitsland

VGP Park Giessen-Lützellinden

GEBOUW A

HUURDER	BiUno GmbH; VGP Renewable Energy S.a.r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	14.156 m²	GEBOUWD	2020





Duitsland

VGP Park Magdeburg

GEBOUW A

HUURDER	REWE Markt GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	31.870 m ²	GEBOUWD	2020

Duitsland

VGP Park Magdeburg

GEBOUW B

HUURDER	Imperial Logistics & Services GmbH, Hörmann Logistic Solutions GmbH, APM Autoteile GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	41.559 m ²	GEBOUWD	2021



Duitsland

VGP Park München

GEBOUW A1

HUURDER	Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft, VGP Renewable Energy S.à r.l., VGP Renewable Energy Deutschland GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	37.625 m ²	GEBOUWD	2020

Duitsland

VGP Park München

GEBOUW PH NORD

HUURDER	Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft; Krauss Maffei Technologies GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	22.850 m ²	GEBOUWD	2020



Duitsland

VGP Park Laatzen

GEBOUW C

HUURDER	Connox GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	51.261 m ²	GEBOUWD	2021

Duitsland

VGP Park Laatzen

GEBOUW D

HUURDER	EDEKA Einkaufskontor GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	8.519 m ²	GEBOUWD	2021





Duitsland

VGP Park Laatzen

GEBOUW PH OST

HUURDER	Krauss Maffei Extrusion GmbH, EDEKA Einkaufskontor GmbH		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	12.478 m²	GEBOUWD	2021

Duitsland

VGP Park Erfurt

GEBOUW A

HUURDER	Emons Logistik GmbH, JOST-Werke Logistics GmbH, KOMSA AG, VGP Renewable Energy S.à r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	26.280 m²	GEBOUWD	2021



VGP PARK	EIGENAAR	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m ²)				GECONTRAC- TEERDE JAARLIJKSE HUUR (in miljoen €)
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL	
VGP Park Hamburg	VGP	32.362	—	—	9.700	9.700	—
VGP Park Göttingen 2	VGP	173.375	86.203	—	—	86.203	4,9
VGP Park Halle	VGP	165.888	48.108	37.855	—	85.964	3,8
VGP Park Gießen Am alten Flughafen	VGP	316.603	—	246.403	—	246.403	16,1
VGP Park Magdeburg	VGP	604.858	73.428	116.818	103.894	294.140	8,0
VGP Park Laatzen	VGP	284.987	72.258	66.538	—	138.796	10,1
VGP Park Erfurt	VGP	50.265	26.280	—	—	26.280	1,3
VGP Park Erfurt 2	VGP	76.443	—	—	39.282	39.282	—
VGP Park Erfurt 3	VGP	46.840	—	—	28.356	28.356	—
VGP Park Berlin Oberkrämer	VGP	180.052	—	34.293	24.099	58.391	4,3
VGP Park Rostock	VGP	105.217	—	20.160	28.024	48.184	—
VGP Park Leipzig Flughafen	VGP	47.361	—	16.285	—	16.285	0,9
VGP Park Wiesloch- Walldorf	VGP	129.867	—	—	74.746	74.746	—
VGP Park Berlin 4	VGP	54.816	—	17.328	4.879	22.207	0,9
TOTAAL VGP		2.268.934	306.277	555.680	312.980	1.174.936	50,3

VGP PARK	EIGENAAR	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m ²)				GECONTRAC- TEERDE JAARLIJKSE HUUR (in miljoen €)
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL	
VGP Park Bingen	JV1	15.000	6.400	—	—	6.400	0,4
VGP Park Hamburg	JV1	537.112	245.501	—	—	245.501	14,0
VGP Park Soltau	JV1	119.868	55.812	—	—	55.812	1,9
VGP Park Rodgau	JV1	212.740	103.861	—	—	103.861	6,2
VGP Park Höchstadt	JV1	45.680	15.002	—	—	15.002	0,9
VGP Park Berlin	JV1	460.029	183.573	—	9.950	193.523	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	4.776	—	46.267	2,4
VGP Park Schwalbach	JV1	19.587	8.387	—	—	8.387	0,5
VGP Park Wetzlar	JV1	67.336	38.280	—	—	38.280	2,0
VGP Park Ginsheim	JV1	59.845	35.636	—	—	35.636	2,3
VGP Park Dresden - Radeburg	JV1	32.383	20.285	—	—	20.285	0,9
VGP Park Goettingen	JV1	138.297	81.382	—	—	81.382	3,2
VGP Park Wustermark	JV1	132.680	71.721	—	—	71.721	3,5
VGP Park Bischofsheim	JV1	13.457	6.659	—	—	6.659	0,5
VGP Park Chemnitz	JV1	40.421	12.591	—	—	12.591	1,1
VGP Park Einbeck	JV1	20.300	8.883	—	—	8.883	0,7
VGP Park Giessen- Buseck	JV1	36.549	17.357	—	—	17.357	0,9
VGP Park Giessen- Lützellinden	JV1	23.379	14.155	—	—	14.155	1,0
VGP Park München	JV3	674.248	60.475	215.521	37.878	313.875	25,6
TOTAAL JV'S		3.097.108	1.211.237	220.298	47.828	1.479.362	89,4
TOTAAL DUITSLAND		5.366.042	1.517.513	775.977	360.808	2.654.299	139,7





Tsjechische Republiek

- 35 VGP Park Tuchoměřice
- 36 VGP Park Ústí nad Labem
- 37 VGP Park Český Újezd
- 38 VGP Park Liberec
- 39 VGP Park Olomouc
- 40 VGP Park Jeneč
- 41 VGP Park Chomutov
- 42 VGP Park Brno
- 43 VGP Park Hrádek nad Nisou
- 44 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- 45 VGP Park Plzeň
- 46 VGP Park Prostějov
- 47 VGP Park Vyškov
- 48 VGP Park České Budějovice
- 49 VGP Park Kladno
- 50 VGP Park Ústí nad Labem City



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 ²	GEBOUWD	2017

Tsjechische Republiek

VGP Park Brno

GEBOUW II.

HUURDER	NOTINO, s.r.o.; SUTA s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	14.253 m ²	GEBOUWD	2013–2016



Tsjechische Republiek

VGP Park Brno

GEBOUW III.

HUURDER	HARTMANN – RICO a.s.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	8.621 m ²	GEBOUWD	2013

Tsjechische Republiek

VGP Park Český Újezd

GEBOUW I.

HUURDER	Yusen Logistics (Czech) s.r.o.; Spedice Kudrová s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	12.789 m ²	GEBOUWD	2018



Tsjechische Republiek

VGP Park Český Újezd

GEBOUW II.

HUURDER	FIA ProTeam s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	2.753 m ²	GEBOUWD	2016

Tsjechische Republiek

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H1

HUURDER	Drylock Technologies s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	40.361 m ²	GEBOUWD	2012–2014





Tsjechische Republiek

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H4

HUURDER	Drylock Technologies s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	14.848 m ²	GEBOUWD	2020

Tsjechische Republiek

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H5

HUURDER	Drylock Technologies s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	27.218 m ²	GEBOUWD	2018



Tsjechische Republiek

VGP Park Liberec

GEBOUW L1

HUURDER	KNORR-BREMSE Systémy pro užitková vozidla ČR, s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	11.436 m ²	GEBOUWD	2016

Tsjechische Republiek

VGP Park Olomouc

GEBOUW A

HUURDER	Nagel Česko s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	7.807 m ²	GEBOUWD	2017



Tsjechische Republiek

VGP Park Olomouc

GEBOUW B

HUURDER	John Crane a.s.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	12.029 m ²	GEBOUWD	2017

Tsjechische Republiek

VGP Park Olomouc

GEBOUW C

HUURDER	SGB Czech Trafo s.r.o.; Edwards, s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	11.142 m ²	GEBOUWD	2018





Tsjechische Republiek

VGP Park Olomouc

GEBOUW D

HUURDER	MedicProgress, a.s.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	2.600 m ²	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 ²	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 ²	GEBOUWD	2015

Tsjechische Republiek

VGP Park Olomouc

GEBOUW H

HUURDER	Mürdter Dvořák, lisovna, spol. s r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	14.254 m ²	GEBOUWD	2019



Tsjechische Republiek

VGP Park Olomouc

GEBOUW I

HUURDER	RTR - TRANSPORT A LOGISTIKA s.r.o, HELLA AUTOTECHNIK NOVA, s.r.o., Pilulka Lékárny a.s.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	23.281 m ²	GEBOUWD	2021

Tsjechische Republiek

VGP Park Olomouc

GEBOUW J

HUURDER	ARDON SAFETY s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	14.043 m ²	GEBOUWD	2019





Tsjechische Republiek

VGP Park Olomouc

GEBOUW L

HUURDER	Nissens Cooling Solutions Czech s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	18.235 m²	GEBOUWD	2020

Tsjechische Republiek

VGP Park Pilsen

GEBOUW A

HUURDER	ASSA ABLOY ES Production s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	8.711 m²	GEBOUWD	2014



Tsjechische Republiek

VGP Park Pilsen

GEBOUW B

HUURDER	FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	21.918 m²	GEBOUWD	2015

Tsjechische Republiek

VGP Park Pilsen

GEBOUW C

HUURDER	Excell Czech s.r.o.; FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	9.868 m²	GEBOUWD	2014–2015



Tsjechische Republiek

VGP Park Pilsen

GEBOUW D

HUURDER	COPO CENTRAL EUROPE s.r.o.; TRANSTECHNIK CS, spol. s r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	3.640 m²	GEBOUWD	2015–2016

Tsjechische Republiek

VGP Park Pilsen

GEBOUW E

HUURDER	Verhoek Europe s.r.o., DHL Express (Tsjechische Republiek) s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	5.790 m²	GEBOUWD	2021





Tsjechische Republiek

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW A

HUURDER 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 m² **GEBOUWD** 2013

Tsjechische Republiek

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW B

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

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 18.604 m² **GEBOUWD** 2014–2017



Tsjechische Republiek

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P1

HUURDER JOTUN CZECH a.s., Advanced Supply Chain (CR) s.r.o.

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 5.351 m² **GEBOUWD** 2014

Tsjechische Republiek

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P2

HUURDER Ligman Europe s.r.o.

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 6.368 m² **GEBOUWD** 2018



Tsjechische Republiek

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P3

HUURDER Treves CZ s.r.o.

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 8.725 m² **GEBOUWD** 2017

Tsjechische Republiek

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P4

HUURDER Treves CZ s.r.o.

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 6.134 m² **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 ²	GEBOUWD	2020

Tsjechische Republiek

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6.1

HUURDER	SSI Technologies s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	6.080 m ²	GEBOUWD	2015



Tsjechische Republiek

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6.2

HUURDER	SSI Technologies s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	4.803 m ²	GEBOUWD	2020

Tsjechische Republiek

VGP Park Jeneč

GEBOUW AB

HUURDER	4PX Express CZ s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	52.582 m ²	GEBOUWD	2017



Tsjechische Republiek

VGP Park Jeneč

GEBOUW C

HUURDER	4PX Express CZ s.r.o., SUTA s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	11.698 m ²	GEBOUWD	2018

Tsjechische Republiek

VGP Park Jeneč

GEBOUW D1

HUURDER	4PX Express CZ s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	1.885 m ²	GEBOUWD	2017





Tsjechische Republiek

VGP Park Jeneč

GEBOUW D2

HUURDER	4PX Express CZ s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	3.725 m ²	GEBOUWD	2019

Tsjechische Republiek

VGP Park Chomutov

GEBOUW A

HUURDER	Geis Solutions CZ s.r.o., Beinbauer Automotive CZ s.r.o., SUTA s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	15.550 m ²	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 ²	GEBOUWD	2018

Tsjechische Republiek

VGP Park Prostějov

GEBOUW A

HUURDER	ITAB Shop Concept CZ, a.s., twd CZ, s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	15.200 m ²	GEBOUWD	2021



Tsjechische Republiek

VGP Park Prostějov

GEBOUW B

HUURDER	ALFA – RENT PENTE s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	24.996 m ²	GEBOUWD	2021

Tsjechische Republiek

VGP Park Vyškov

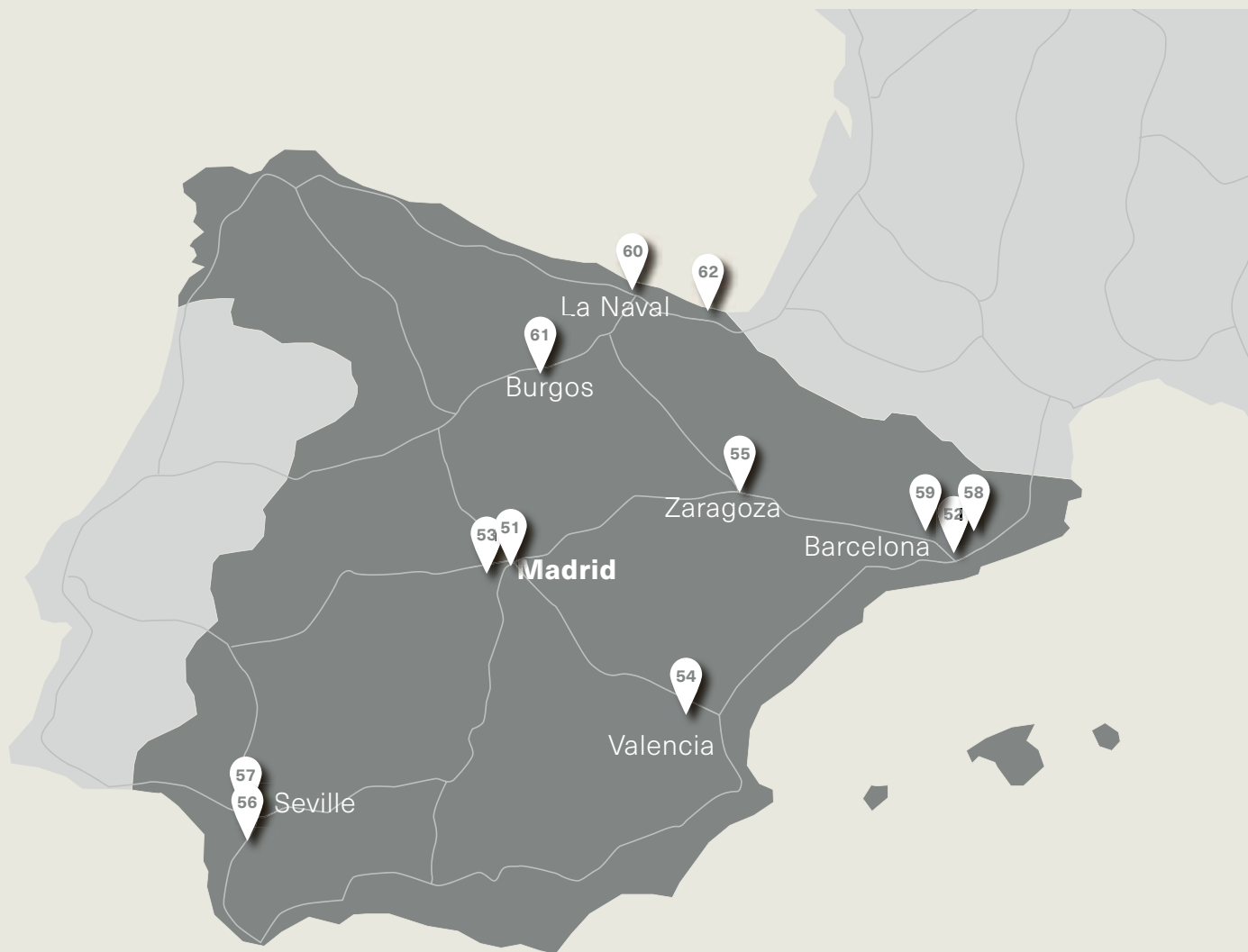
GEBOUW A

HUURDER	ALFA – RENT PENTE s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	28.868 m ²	GEBOUWD	2021



VGP PARK	EIGENAAR	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m ²)				GECONTRAC- TEERDE JAARLIJKSE HUUR (in miljoen €)
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL	
VGP Park Olomouc	VGP	132.567	—	65.966	—	65.966	3,2
VGP Park Hrádek nad Nisou 2	VGP	105.082	—	29.566	7.488	37.054	1,4
VGP Park Prostějov	VGP	139.661	40.196	—	9.969	50.165	1,7
VGP Park Vyškov	VGP	54.353	28.868	—	—	28.868	1,1
VGP Park České Budějovice	VGP	380.588	—	9.634	121.422	131.056	0,4
VGP Park Kladno	VGP	68.705	—	27.050	—	27.050	0,9
VGP Park Ústí nad Labem City	VGP	108.000	—	—	52.754	52.754	—
TOTAAL VGP		988.956	69.064	132.216	191.633	392.913	8,8
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	85.427	—	—	85.427	4,9
VGP Park Plzeň	JV1	102.044	49.926	—	—	49.926	2,7
VGP Park Ústí nad Labem	JV1	133.209	40.964	—	—	40.964	2,6
VGP Park Olomouc	JV1	347.186	135.334	—	16.054	151.388	6,5
VGP Park Jeneč	JV1	173.859	69.889	—	—	69.889	2,7
VGP Park Chomutov	JV1	106.791	51.645	5.817	—	57.462	2,7
TOTAAL JV		1.247.846	520.442	5.817	18.358	544.617	26,8
TOTAAL TSJECHISCHE REPUBLIC		2.236.803	589.506	138.033	209.991	937.531	35,6





Spanje

- 51 VGP Park San Fernando de Henares
- 52 VGP Park Lliçà d'Amunt
- 53 VGP Park Fuenlabrada
- 54 VGP Park Valencia Cheste
- 55 VGP Park Zaragoza
- 56 VGP Park Sevilla Dos Hermanas
- 57 VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen
- 58 VGP Park Granollers
- 59 VGP Park Martorell
- 60 VGP Park La Naval
- 61 VGP Park Burgos
- 62 VGP Park Belartza



Spanje

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW A

HUURDER	Picking Farma S.A.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	13.639 m ²	GEBOUWD	2020

Spanje

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW C

HUURDER	Noatum logistics Spanje , S.A.U.; DistriCenter, S.A.U.; , Vivace Logística, S.A.; Luís Simões Logística Integrada, S.A., Gepanetrans Operador Logistico, S.L.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	32.170 m ²	GEBOUWD	2019



Spanje

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW D

HUURDER	Moldstock, S.L.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	7.205 m ²	GEBOUWD	2020

Spanje

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW E

HUURDER	Maskokotas, S.L., Gotex, S.A.U.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	22.194 m ²	GEBOUWD	2020



Spanje

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW A

HUURDER	ThyssenKrupp Elevadores, S.L.U.; Rhenus Logistics S.A.U.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	22.962 m ²	GEBOUWD	2018

Spanje

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW B1

HUURDER	Rhenus Logistics, S.A.U.; Noatum Logistics Spanje , S.A.U.; Logwin Solutions Spanje , S.A.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	19.671 m ²	GEBOUWD	2019





Spanje

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW B2

HUURDER	Rhenus Logistics, S.A.U.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	12.267 m²	GEBOUWD	2019

Spanje

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW C1

HUURDER	Huawei Technologies Espana, S.L.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	7.947 m²	GEBOUWD	2021



Spanje

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW C2

HUURDER	Digi Spanje Telecom, S.L.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	5.165 m²	GEBOUWD	2020

Spanje

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW D1

HUURDER	Paack Logistics Iberia, S.L.U.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	11.453 m²	GEBOUWD	2021



Spanje

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW E

HUURDER	DSV Road Spanje , S.A.U.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	12.176 m²	GEBOUWD	2019

Spanje

VGP Park Zaragoza

GEBOUW A

HUURDER	Cotrali Zaragoza, S.L.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	18.074 m²	GEBOUWD	2020





Spanje

VGP Park Zaragoza

GEBOUW C1

HUURDER	Kuehne & Nagel, S.A.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	22.556 m²	GEBOUWD	2021

Spanje

VGP Park Valencia Cheste

GEBOUW B

HUURDER	Dia Retail España, S.A.U., Aza Logistics, S.L.U., Furnilogik, S.L.U.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	25.409 m²	GEBOUWD	2021



VGP PARK	EIGENAAR	LAND OPP. (m ²)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (m ²)				GECONTRAC- TEERDE JAARLIJKSE HUUR (in miljoen €)
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL	
VGP Park Fuenlabrada	VGP	80.223	—	41.735	—	41.735	1,0
VGP Park Valencia Cheste	VGP	113.104	25.409	13.944	26.696	66.049	1,5
VGP Park Zaragoza	VGP	147.488	40.630	34.352	19.113	94.095	2,6
VGP Park Dos Hermanas	VGP	103.000	—	28.880	25.669	54.549	0,4
VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen	VGP	54.991	—	—	28.803	28.803	—
VGP Park Granollers	VGP	14.385	—	8.727	—	8.727	—
VGP Park Martorell	VGP	18.999	—	—	10.245	10.245	0,1
VGP Park La Naval	VGP	279.020	—	—	123.490	123.490	—
VGP Park Burgos	VGP	128.190	—	—	77.411	77.411	—
TOTAAL VGP		939.400	66.039	127.638	311.427	505.104	5,6
VGP Park San Fernando	JV2	222.750	91.641	—	25.395	117.035	7,2
VGP Park Lliçà d'Amunt	JV2	149.597	75.207	—	—	75.207	4,4
VGP Park Belartza	JV5	66.400	—	—	32.548	32.548	—
TOTAAL JV'S		438.747	166.848	—	57.943	224.791	11,6
TOTAAL SPANJE		1.378.147	232.888	127.638	369.370	729.895	17,2



Andere Europese landen

Letland

- 63 VGP Park Kekava
- 64 VGP Park Riga
- 65 VGP Park Tiraines

Roemenië

- 66 VGP Park Timișoara
- 67 VGP Park Sibiu
- 68 VGP Park Brașov
- 69 VGP Park Arad
- 70 VGP Park Bucharest

Hongarije

- 71 VGP Park Győr
- 72 VGP Park Győr Béta
- 73 VGP Park Alsónémedi
- 74 VGP Park Hatvan
- 75 VGP Park Kecskemét
- 76 VGP Park Budapest Aerozone

Slowakije

- 77 VGP Park Malacky
- 78 VGP Park Bratislava
- 79 VGP Park Zvolen

Oostenrijk

- 80 VGP Park Graz
- 81 VGP Park Laxenburg

Nederland

- 82 VGP Park Nijmegen
- 83 VGP Park Roosendaal
- 84 VGP Park Moerdijk

Italië

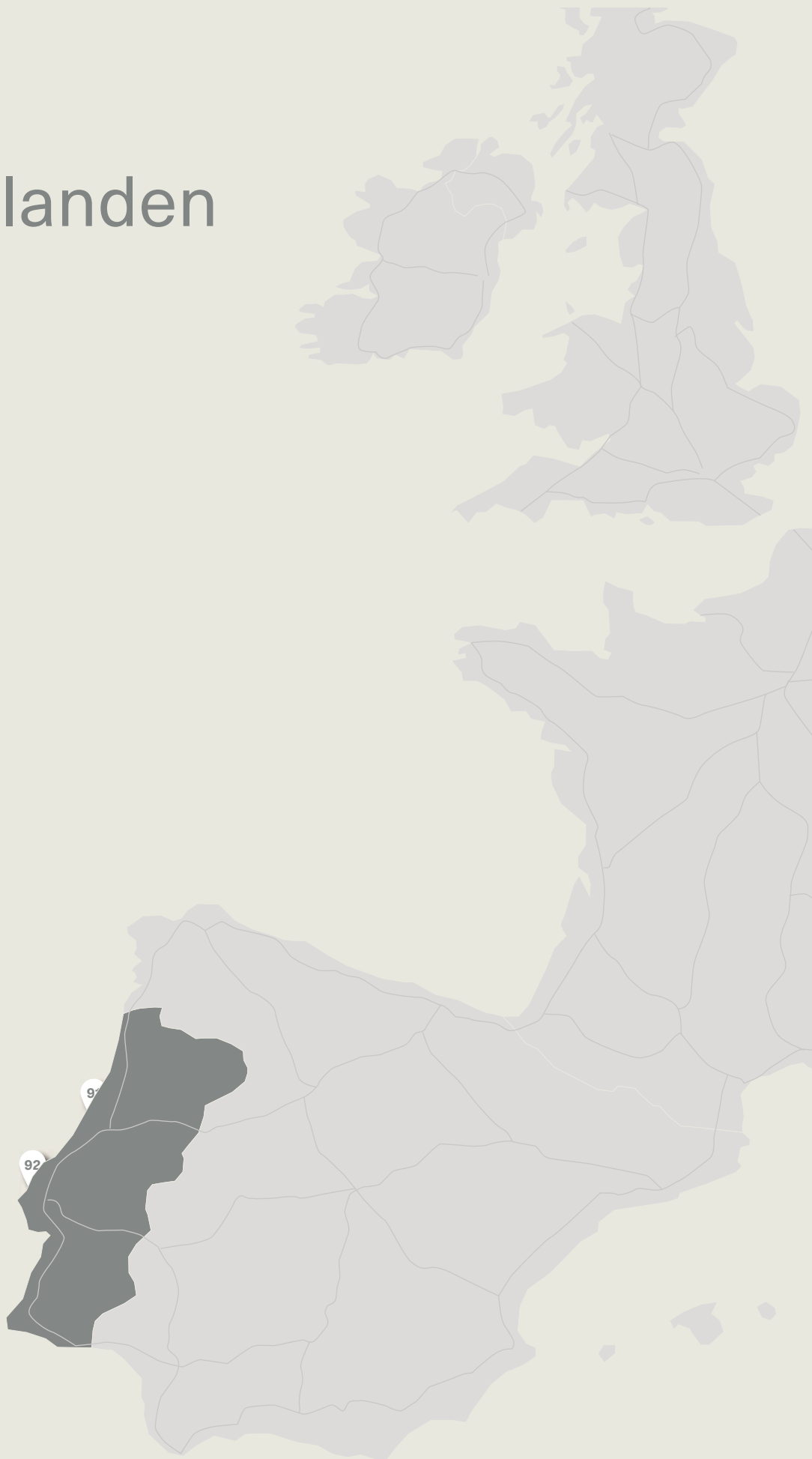
- 85 VGP Park Calcio
- 86 VGP Park Valsamoggia
- 87 VGP Park Valsamoggia 2
- 88 VGP Park Sordio
- 89 VGP Park Padova
- 90 VGP Park Paderno Dugnano

Portugal

- 91 VGP Park Santa Maria da Feira
- 92 VGP Park Sintra

Servië

- 93 VGP Park Belgrade Dobanovice







Hongarije

VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A1.1

HUURDER	Nagel Hungária Logisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	22.905 m²	GEBOUWD	2016

Hongarije

VGP Park Győr

GEBOUW A

HUURDER	SKINY Gyártó Korlátolt Felelősségű Társaság; Waberer's-Szemerey Kft.; Gebrüder Weiss Szállítmányozási Kft		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	20.290 m²	GEBOUWD	2009



Hongarije

VGP Park Győr

GEBOUW B

HUURDER	Lear Corporation Hongarije Kft.; TI Automotive (Hongarije) Kft.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	24.741 m²	GEBOUWD	2012, 2017

Hongarije

VGP Park Győr

GEBOUW C

HUURDER	Dana Hongarije Kft.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	6.463 m²	GEBOUWD	2011



Hongarije

VGP Park Kecskemét

GEBOUW B

HUURDER	Flisom Hongarije kft.; Bohnenkamp Korlátolt Felelősségű Társaság, HunTex Recycling Kft.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	17.046 m²	GEBOUWD	2020

Hongarije

VGP Park Hatvan

GEBOUW A1

HUURDER	LKH LEONI Kft.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	16.664 m²	GEBOUWD	2019





Slowakije

VGP Park Malacky

GEBOUW A

HUURDER	Benteler Automotive SK s.r.o.; SPP – distribuce, a.s.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	14.863 m²	GEBOUWD	2009

Slowakije

VGP Park Malacky

GEBOUW B

HUURDER	Benteler Automotive SK s.r.o.; Cipher Europe s.r.o.; PLP Facility, a.s., ASSA ABLOY Opening Solutions Slovakia s. r. o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	19.656 m²	GEBOUWD	2016



Slowakije

VGP Park Malacky

GEBOUW C

HUURDER	FROMM Slowakije, a.s.; Tajco Slowakije s. r. o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	15.255 m²	GEBOUWD	2015

Slowakije

VGP Park Malacky

GEBOUW D

HUURDER	Volkswagen Konzernlogistik GmbH & Co. OHG		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	25.692 m²	GEBOUWD	2015



Slowakije

VGP Park Malacky

GEBOUW E1

HUURDER	IDEAL Automotive Slowakije, s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	12.756 m²	GEBOUWD	2016

Slowakije

VGP Park Bratislava

GEBOUW F

HUURDER	Continental Barum s.r.o.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	57.329 m²	GEBOUWD	2021





Letland

VGP Park Kekava

GEBOUW A

HUURDER	MMD Serviss SIA, SIA „BMJ Latvia“ , SIA „Mikrotikls“, Hanzas Maiznīca AS, SIA „CONSTRUCTION TRADE“, Atlas Premium SIA		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	35.512 m ²	GEBOUWD	2018

Letland

VGP Park Kekava

GEBOUW B

HUURDER	MMD Serviss SIA		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	26.988 m ²	GEBOUWD	2019



Roemenië

VGP Park Timișoara

GEBOUW A1

HUURDER	QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	17.613 m ²	GEBOUWD	2016

Roemenië

VGP Park Timișoara

GEBOUW A2

HUURDER	SC FAN COURIER EXPRESS SRL; ITC LOGISTIC ROMANIA S.R.L., KLG Europe Logistics SRL; INTER CARS Roemenië SRL		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	18.085 m ²	GEBOUWD	2016



Roemenië

VGP Park Timișoara

GEBOUW B1

HUURDER	QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL; UPS Roemenië SRL; World Media Trans SRL; PROFI ROM FOOD SRL; Acila SRL; Arhivatorul Plus SRL; Ericsson Antenna Technology Roemenië SRL; VGP Proiecte Industriale SRL		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	17.905 m ²	GEBOUWD	2014

Roemenië

VGP Park Timișoara

GEBOUW B2

HUURDER	DHL International Roemenië SRL; RESET EMS srl; S.C.; NEFAB PACKAGING Roemenië SRL; HELBAKO ELECTRONICA SRL; OVT LOGISTICZENTRUM SRL; LOSAN DEPOT SRL, SZW AUTOMOTIVE S.R.L., D.B. GROUP ROMANIA S.R.L.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	18.105 m ²	GEBOUWD	2015, 2019





Roemenië

VGP Park Timișoara

GEBOUW C1

HUURDER cargo-partner Expeditii s.r.l.; EUROCCOPER SRL; DELIVERY SOLUTIONS S.A.; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION S.A.

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 21.879 m² **GEBOUWD** 2018

Roemenië

VGP Park Timișoara

GEBOUW C2

HUURDER Hafele Roemenië SRL; ROFAM TECHNOLOGY S.R.L.; KATHREIN BROADCAST SRL; CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL; Ericsson Antenna Technology Roemenië SRL; ITC LOGISTIC Roemenië S.R.L., DHL International Romania SRL

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 21.581 m² **GEBOUWD** 2018



Roemenië

VGP Park Timișoara

GEBOUW D

HUURDER RPW LOGISTICS SRL, World Media Trans S.R.L., RUS-SAVITAR S.A.

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 30.775 m² **GEBOUWD** 2021

Roemenië

VGP Park Brașov

GEBOUW E

HUURDER FILDAS TRADING SRL, ITC LOGISTIC Roemenië S.R.L.

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 9.556 m² **GEBOUWD** 2021



Oostenrijk

VGP Park Graz

GEBOUW A

HUURDER MAGNA Steyr Fahrzeugtechnik AG & Co KG

VERHUURBARE OPPERVLAKTE 17.737 m² **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 67.353 m² **GEBOUWD** 2019-2020





Nederland

VGP Park Nijmegen

GEBOUW B1B2

HUURDER	Holding Geurtsen Thomassen B.V.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	41.959 m²	GEBOUWD	2021

Nederland

VGP Park Roosendaal

GEBOUW A

HUURDER	Active Ants B.V.; BAS Warehousing B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	42.248 m²	GEBOUWD	2020



Italië

VGP Park Valsamoggia

GEBOUW A

HUURDER	Macron S.p.a., VGP Renewable Energy Italy SRL		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	6.679 m²	GEBOUWD	2020

Italië

VGP Park Valsamoggia

GEBOUW B

HUURDER	Macron S.p.a.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	16.106 m²	GEBOUWD	2019



Italië

VGP Park Calcio

GEBOUW A

HUURDER	FGC S.r.l., General Light, S.L., Skill, S.P.A., VGP Renewable Energy Italy SRL		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	23.303 m²	GEBOUWD	2021

Italië

VGP Park Sordio

GEBOUW A

HUURDER	General Logistics Systems Italië SRL		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	12.034 m²	GEBOUWD	2021





Italië

VGP Park Padova

GEBOUW A

HUURDER	Carlini Gomme s.r.l., Gruber Logistics S.p.A.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	15.301 m²	GEBOUWD	2021

Italië

VGP Park Padova

GEBOUW B

HUURDER	Gruppo Executive Societa Consortile a r.l.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	7.246 m²	GEBOUWD	2021



Portugal

VGP Santa Maria da Feira

GEBOUW A

HUURDER	Rádio Popular – Electrodomésticos, S.A.		
VERHUURBARE OPPERVLAKTE	7.246 m²	GEBOUWD	2021

VGP PARK	EIGENAAR	LAND OPP. <i>(m²)</i>	VERHUURBARE OPPERVLAKTE <i>(m²)</i>				GECONTRAC- TEERDE JAARLIJKSE HUUR <i>(in miljoen €)</i>
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL	
ROEMENIË							
VGP Park Timișoara 2	VGP	40.285	30.775	—	—	30.775	1,2
VGP Park Sibiu	VGP	219.636	—	16.527	75.881	92.408	0,1
VGP Park Brașov	VGP	383.758	9.556	28.701	142.011	180.268	1,5
VGP Park Arad	VGP	389.922	—	28.811	167.265	196.076	0,3
VGP Park Bucharest	VGP	250.148	—	28.930	84.492	113.422	0,7
		1.283.749	40.331	102.969	469.649	612.949	3,9
HONGARIJE							
VGP Park Hatvan	VGP	57.584	16.664	—	9.317	25.981	1,0
VGP Park Győr Béta	VGP	104.373	—	14.033	37.744	51.777	0,2
VGP Park Kecskemét	VGP	255.031	17.046	26.246	72.818	116.110	1,5
VGP Park Budapest Aerozone	VGP	380.480	—	10.787	113.114	123.901	3,0
		797.469	33.710	51.066	232.993	317.769	5,6
SLOWAKIJE							
VGP Park Bratislava	VGP	643.519	57.329	85.660	153.048	296.037	4,8
VGP Park Bratislava 2	VGP	284.593	—	—	101.589	101.589	—
VGP Park Žvolen	VGP	102.074	—	—	52.281	52.281	—
		1.030.186	57.329	85.660	306.918	449.907	4,8
NEDERLAND							
VGP Park Nijmegen	VGP	435.716	42.835	94.955	180.945	318.735	3,6
ITALIË ¹							
VGP Park Calcio	VGP	48.593	23.303	—	—	23.303	1,1
VGP Park Sordio	VGP	26.811	12.034	—	—	12.034	1,0
VGP Park Padova	VGP	50.091	22.547	—	—	22.547	1,5
VGP Park Paderno Dugnano	VGP	94.222	—	—	42.250	42.250	—
VGP Park Valsamoggia 2	VGP	125.184	—	—	32.748	32.748	—
		344.901	57.885	—	74.998	132.883	3,5
OOSTENRIJK							
VGP Park Graz 2	VGP	91.674	—	22.712	—	22.712	3,2
VGP Park Laxenburg	VGP	120.247	—	—	48.600	48.600	—
		211.921	—	22.712	48.600	71.312	3,2
LETLAND							
VGP Park Kekava	VGP	148.442	62.500	—	—	62.500	3,3
VGP Park Riga	VGP	119.030	—	41.789	14.060	55.849	2,3
VGP Park Tiraines	VGP	63.149	—	28.816	—	28.816	1,7
		330.621	62.500	70.605	14.060	147.165	7,3
PORTUGAL ¹							

1 Exclusief 2 nieuwe parken waarvoor reeds € 1,3 miljoen aan gecontracteerde huur op jaarbasis werd getekend. De gronden voor deze parken werden gesecuriseerd in 2021 en zullen in de loop van 2022 worden verworven.

VGP PARK	EIGENAAR	LAND OPP. <i>(m²)</i>	VERHUURBARE OPPERVLAKTE <i>(m²)</i>				GECONTRAC- TEERDE JAARLIJKSE HUUR <i>(in miljoen €)</i>
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL	
VGP Park Santa Maria Da Feira	VGP	73.518	29.813	—	—	29.813	1,3
VGP Park Sintra	VGP	27.290	—	—	13.198	13.198	—
		100.808	29.813	—	13.198	43.011	1,3
SERBIA							
VGP Park Belgrade Dobanovice	VGP	1.140.401	—	—	486.572	486.572	—
TOTAAL VGP		5.675.772	324.403	427.967	1.827.933	2.580.302	33,2
VGP PARK	EIGENAAR	LAND OPP. <i>(m²)</i>	VERHUURBARE OPPERVLAKTE <i>(m²)</i>				GECONTRAC- TEERDE JAARLIJKSE HUUR <i>(in miljoen €)</i>
			OPGELEVERD	IN AANBOUW	POTENTIEEL	TOTAAL	
ROEMENIË							
VGP Park Timisoara	JV2	259.149	115.168	—	—	115.168	5,5
HONGARIJE							
VGP Park Győr	JV1	121.798	51.494	—	—	51.494	2,9
VGP Park Alsónémedi	JV1	85.349	22.905	8.723	4.900	36.528	1,9
		207.147	74.399	8.723	4.900	88.022	4,8
SLOWAKIJE							
VGP Park Malacky	JV1	220.492	88.223	—	9.880	98.103	4,2
NETHERLANDS							
VGP Park Nijmegen	JV2	162.368	67.352	—	19.200	86.552	4,0
VGP Park Roosendaal	JV2	86.511	41.959	—	9.576	51.535	2,1
VGP Park Moerdijk	JV4	754.592	—	—	486.695	486.695	—
		1.003.471	109.311	—	515.471	624.782	6,1
ITALIË							
VGP Park Valsamoggia	JV2	52.776	22.784	—	—	22.784	1,5
OOSTENRIJK							
VGP Park Graz	JV2	38.239	17.737	—	—	17.737	1,2
TOTAAL JV'S		1.781.274	427.621	8.723	530.251	966.595	23,3
TOTAAL ANDERE LANDEN		7.457.046	752.024	436.690	2.358.184	3.546.897	56,5

1

Exclusief 1 nieuw park waarvoor reeds € 1,1 miljoen aan gecontracteerde huur op jaarbasis werd getekend. De grond voor dit park werd gesecuriseerd in 2021 en zal in de loop van 2022 worden verworven.

Financieel overzicht

PAGINA 238 — 242

Geconsolideerde jaarrekening

PAGINA 243 — 301

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

PAGINA 302 — 303

Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de geconsolideerde jaarrekening

PAGINA 304 — 305

Informatie met betrekking tot de moederonderneming

PAGINA 306 — 309

Verslag van de commissaris

PAGINA 310 — 312

Lexicon

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	Toelichting	2021	2020
Omzet ¹	5	44.255	29.558
Bruto huuropbrengsten	5	17.618	12.078
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	6	(2.219)	(3.784)
Netto huurresultaat		15.399	8.294
Joint ventures management fee inkomsten	5	21.303	14.699
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen	7	610.261	366.361
Administratieve kosten	8	(52.112)	(29.296)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	186.703	63.338
Overige kosten		(5.000)	(4.000)
Bedrijfsresultaat		776.554	419.396
Financiële opbrengsten	10	12.322	9.319
Financiële kosten	10	(24.976)	(17.911)
Financieel resultaat		(12.654)	(8.592)
Winst voor belastingen		763.900	410.804
Belastingen	11	(113.845)	(39.865)
Winst van het boekjaar		650.055	370.939
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV	12	650.055	370.939
Minderheidsbelangen		—	—

Resultaat per aandeel (in €)	Note	2021	2020
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) – basis	12	31,41	18,58
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	12	31,41	18,58

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

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

Geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizend €)	2021	2020
Netto-resultaat	650.055	370.939
Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen	—	—
Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen	—	—
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	—	—
Volledig perioderesultaat	650.055	370.939
Toerekenbaar aan:		
de aandeelhouders van VGP NV	650.055	370.939
Minderheidsbelangen	—	—

Geconsolideerde balans

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

Activa (in duizend €)	Toelichting	2021	2020
Immateriële activa		1.046	557
Vastgoedbeleggingen	13	1.852.514	920.151
Materiële vaste activa		32.141	16.944
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	858.116	654.773
Andere langlopende vorderingen	9	264.905	264.038
Uitgestelde belastingvorderingen	11	1.953	1.786
Totaal vaste activa		3.010.675	1.858.249
Handels- en andere vorderingen	14	148.022	44.828
Geldmiddelen en kasequivalenten	15	222.160	222.356
Groepen activa aangehouden voor verkoop	20	501.882	102.309
Totaal vlottende activa		872.064	369.493
Totaal activa		3.882.739	2.227.742

Eigen vermogen en verplichtingen (in duizend €)	Toelichting	2021	2020
Kapitaal	16	78.458	72.225
Overige reserves	16	574.088	285.420
Overgedragen resultaten		1.523.019	948.092
Eigen vermogen		2.175.565	1.305.737
Langlopende financiële schulden	17	1.340.609	748.796
Andere langlopende verplichtingen	18	32.459	10.461
Uitgestelde belastingverplichtingen	11	112.295	43.813
Totaal langlopende verplichtingen		1.485.363	803.070
Kortlopende financiële schulden	17	44.147	34.468
Handels- en andere kortlopende schulden	19	107.510	77.725
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	20	70.154	6.742
Totaal kortlopende verplichtingen		221.811	118.935
Totaal verplichtingen		1.707.174	922.005
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		3.882.739	2.227.742

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

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen <i>(in duizend €)</i>	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaalreserve <i>(zie toe- lichting 16)</i>	IFRS aandelen kapitaal	Overige reserves	Over- gedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2020	92.667	(30.416)	62.251	69	637.461	699.781
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	—	370.939	370.939
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	370.939	370.939
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek van transactiekosten <i>(zie toelichting 16)</i>	9.974	—	9.974	188.346	—	198.320
Verkoop eigen aandelen <i>(zie toelichting 16)</i>	—	—	—	97.005	—	97.005
Dividenden aan aandeelhouders	—	—	—	—	(60.308)	(60.308)
Saldo per 31 december 2020	102.641	(30.416)	72.225	285.420	948.092	1.305.737
Saldo per 1 januari 2021	102.641	(30.416)	72.225	285.420	948.092	1.305.737
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	—	650.055	650.055
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	650.055	650.055
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek van transactiekosten <i>(zie toelichting 16)</i>	6.233	—	6.233	288.668	—	294.901
Dividenden aan aandeelhouders	—	—	—	—	(75.128)	(75.128)
Saldo per 31 december 2021	108.874	(30.416)	78.458	574.088	1.523.019	2.175.565

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

Kasstroomoverzicht (in duizend €)	Toelichting	2021	2020
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	21		
Resultaat vóór belastingen		763.900	410.804
Aanpassingen voor:			
Afschrijvingen		2.431	2.076
Niet-gerealiseerde (meer)-/minwaarde op vastgoedbeleggingen	7	(598.726)	(200.221)
Gerealiseerde (meer)-/minwaarde op verkoop dochterondernemingen	7	(11.535)	(166.140)
Niet-gerealiseerde (winst)/verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		786	282
Rente (opbrengsten)		(12.322)	(9.319)
Rente kosten		24.190	17.629
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	(186.703)	(63.338)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen		(17.979)	(8.227)
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(51.472)	(28.240)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		10.932	10.401
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(58.519)	(26.066)
Ontvangen interesten		4	27
Betaalde interesten		(28.726)	(25.259)
Betaalde winstbelastingen		(232)	(870)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(87.473)	(52.168)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	21		
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere		36	14
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	22	49.647	405.644
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw		(680.028)	(428.244)
Inkomsten uit/(investing in) joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(4.060)	(10.759)
Leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(99.511)	(116.506)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		13.493	15.321
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(720.423)	(134.530)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21		
Uitbetaalde dividenden		(75.128)	(60.308)
Netto-opbrengst kapitaal- en uitgiftepremieverhoging	16	294.901	198.320
Netto-opbrengst verkoop eigen aandelen	16	—	97.005
Opname van leningen	17	594.149	—
Terugbetalingen van leningen	17	(1.333)	(1.433)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		812.589	233.584
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		4.693	46.886
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		222.356	176.148
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(1.132)	(678)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		(3.757)	—
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		222.160	222.356

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 2021

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 Generaal Lemanstraat 55 bus 4, 2018 Antwerpen, 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 groundbank 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, Letland en Servië, en breidt momenteel ook uit naar Frankrijk, Griekenland en Kroatië.

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 8 april 2022.

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 2021.

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing in 2021

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in het huidige boekjaar:

- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2
- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)
- Aanpassingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – Verlenging van de tijdelijke vrijstelling voor het toepassen van IFRS 9 tot 1 januari 2023 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)

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 2021

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2021, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening.

- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)

- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- 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)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- 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 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 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 aangegeven.

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 aandelen bezit. 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 standaard 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 te verwijderen (inclusief de minderheidsbelangen) en het eventuele aangehouden belang op te nemen 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 Groep 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.

Infrastructuurwerken worden niet opgenomen in de reële waarde van de ontwikkelingsgrond, maar worden opgenomen als vastgoedbeleggingen en worden 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 twaalf 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. onderhandelingen 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/of wanbetaling worden beschouwd als indicatoren dat het risico op niet te recupereren vorderingen 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 liquiditeitenbeheer van de Groep, worden opgenomen als onderdeel van de geldmiddelen en kasequivalenten ten behoeve van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.

2.12 Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten

Een vast actief, of een groep activa die wordt afgestoten, wordt geclassificeerd als aangehouden voor verkoop wanneer de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het te blijven gebruiken. Deze voorwaarde is enkel vervuld als de verkoop heel waarschijnlijk geacht wordt en als het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) gereed is voor onmiddellijke verkoop in zijn huidige staat. Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een component van een entiteit die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied vertegenwoordigt en zowel operationeel als voor de financiële verslaggeving kan worden onderscheiden van de rest van de entiteit.

Er kan pas sprake zijn van een zeer waarschijnlijke verkoop als de entiteit zich heeft verbonden tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) en als een operationeel plan opgestart is om een koper te vinden en het plan te voltooien. Bovendien moet het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) op actieve wijze voor verkoop op de markt gebracht worden tegen een prijs die redelijk is ten opzichte van zijn huidige reële waarde en dient de verkoopovereenkomst naar verwachting afgesloten te worden binnen het jaar na de datum van de classificatie. Activa die geclassificeerd zijn als aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de boekwaarde en de reële waarde na aftrek van verkoopkosten. Een eventueel overschot van de boekwaarde tegenover de reële waarde na aftrek van verkoopkosten wordt opgenomen als een bijzondere waardevermindering. Zodra activa geclassificeerd worden als aangehouden voor verkoop worden ze niet langer afgeschreven.

Vergelijkende balansinformatie voor voorgaande perioden wordt niet herwerkt om de nieuwe classificatie in de balans te weerspiegelen.

2.13 Rentedragende leningen

Rentedragende leningen worden initieel opgenomen tegen de reële waarde verminderd met de toerekenbare transactiekosten. Daarna worden de rentedragende leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk

verschil tussen de kostprijs en de inkoopwaarde wordt opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rente. De Groep classificeert als kortlopend elk onderdeel van de langlopende leningen dat binnen het jaar na de balansdatum wordt afgewikkeld.

2.14 Handels- en andere schulden

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

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 afdeckingscontracten. 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 waardevermindervingsverlies wordt opgenomen als de boekwaarde van het actief of zijn kasstroomgenererende eenheid hoger ligt dan zijn realiseerbare waarde. Bijzondere waardevermindervingsverliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Bijzondere waardevermindervingsverliezen 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 waardevermindervingsverlies 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 waardevermindervingsverlies van

hetzelfde actief teruggedraait 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 omvatten 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 in 2020 verloren werd (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 het merendeel van de gebouwen zullen deze gebouwen 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 deze gebouwen verder worden geboekt tegen reële waarde en minstens jaarlijks worden geherwaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige overeenkomstig de waarderingsregels van de Groep. (Zie toelichting 2.7 – Vastgoedbeleggingen – in dit deel voor verdere informatie). Aangezien de meeste gebouwen naar verwachting in de loop van de tweede helft van 2022 zullen worden opgeleverd, heeft de Raad van Bestuur besloten om de gebouwen per 31 december 2021 te blijven waarderen tegen hun respectieve proportioneel overeengekomen aankoopprijs. De Raad van Bestuur is van oordeel 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 standaarden, en zij stemmen niet noodzakelijk overeen met posten met vergelijkbare benaming, in de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2021 en 2020.

Aangezien de Eerste Joint Venture haar investeringscapaciteit heeft bereikt, hebben Allianz en VGP in december 2021 een nieuwe joint venture overeenkomst afgesloten met het oog op de oprichting van een nieuwe Vierde Joint Venture. De Vierde Joint Venture zal effectief worden op het moment van haar eerste closing, die momenteel wordt verwacht in de tweede helft van 2022. Bijgevolg is deze Vierde Joint Venture niet opgenomen in de activiteitssegmenten per jaareinde.

Om VGP in staat te stellen grondpercelen te verwerven op toplocaties voor toekomstige ontwikkeling, is de Groep in de loop van 2021 twee bijkomende strategische partnerschappen aangegaan, namelijk (i) een 50:50 joint venture met VUSA (de VGP Park Belartza Joint Venture), en (ii) een 50:50 joint venture met Revikon (de VGP Park Siegen Joint Venture).

Bijgevolg werden de activiteitssegmenten vanaf 2021 aangepast om rekening te houden met deze twee nieuwe Ontwikkelings-Joint Ventures.

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 ventures, met uitsluiting van herwaarderingsresultaten.

Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep bestaan uit het netto-ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep. Waarderingswinsten (verliezen) op vastgoedbeleggingen buiten de Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture perimeter, d.w.z. Letland en Servië, 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>	2021	2020
investering EBITDA	67.454	55.452
Vastgoedontwikkeling EBITDA	552.341	342.536
Vastgoed- en activabeheer EBITDA	14.326	9.342
Totaal operationele EBITDA	634.121	407.330

<i>in duizend €</i>	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2021			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	17.618	—	—	17.618
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(222)	(1.997)	—	(2.219)
Netto huuropbrengsten	17.396	(1.997)	—	15.399
Joint Ventures management fee inkomsten	—	—	21.303	21.303
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture	—	592.772	—	592.772
Administratieve kosten	(4.270)	(38.434)	(6.977)	(49.681)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Venture na belastingen ¹	54.328	—	—	54.328
Operationele EBITDA	67.454	552.341	14.326	634.121
Overige kosten				(5.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(28)	(2.334)	(74)	(2.436)
Winst vóór belastingen en interest	67.426	550.007	14.252	626.685
Netto financiële kosten – Eigen				(12.653)
Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(15.987)
Winst vóór belastingen				598.045
Inkomstenbelastingen – Eigen				(232)
Inkomstenbelastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(2.600)
Recurrente netto inkomsten				595.213
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²				17.491
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				186.668
Niet-gerealiseerde winsten/ (verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				645
Latente belastingen – Eigen				(113.613)
Latente belastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(36.349)
Gerapporteerde winst over de periode				650.055

1 De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 186,7 miljoen netto waarderingswinsten/ (-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 1,0 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 36,4 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

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

in duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2020			
	Investering	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	12.078	—	—	12.078
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(378)	(3.406)	—	(3.784)
Netto huuropbrengsten	11.700	(3.406)	—	8.294
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 ¹	45.875	—	—	45.875
Operationele EBITDA	55.452	342.536	9.342	407.330
Overige kosten				(4.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	—	(1.996)	(85)	(2.081)
Winst vóór belastingen en interest	55.452	340.540	9.257	401.249
Netto financiële kosten – Eigen				(8.592)
Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(19.613)
Winst vóór belastingen				373.044
Inkomstenbelastingen – Eigen				(870)
Inkomstenbelastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(1.792)
Recurrente netto inkomsten				370.383
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²				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)
Gerapporteerde winst over de periode				370.939

1 De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 48,1 miljoen netto waarderingswinsten/ (-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 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 deze segmenten hebben.

in duizend €	31 december 2021						
	Bruto- huur opbrengsten (Incl. JV volgens aandeel)	Netto huur opbrengsten (Incl. JV volgens aandeel)	Aandeel in de operationele EBITDA van de Joint Ventures	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed beleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Totaal activa (Incl. JV volgens aandeel)	Investeringen ¹
West-Europa							
Duitsland	42.442	33.297	29.721	317.886	2.169.350	2.249.782	244.805
Spanje	6.267	3.979	3.836	49.137	392.795	409.536	100.921
Oostenrijk	663	280	506	26.359	61.825	66.709	33.312
Nederland	3.445	3.072	2.426	68.180	306.143	326.511	61.449
Italië	1.476	744	598	10.710	93.070	110.591	35.252
Frankrijk	—	(19)	—	(19)	—	100	—
Portugal	—	(228)	—	5.150	24.873	29.754	13.056
Luxemburg	—	—	—	—	—	160.676	—
België	—	—	—	—	—	381.379	—
	54.293	41.125	37.087	477.403	3.048.056	3.735.037	488.794
Centraal en Oost-Europa							
Tsjechië	13.507	12.529	11.765	97.861	488.585	504.922	65.284
Slowakije	2.056	1.003	1.795	40.045	190.729	197.004	68.568
Hongarije	4.075	3.548	2.012	20.305	126.706	140.346	40.548
Roemenië	3.227	1.754	2.316	3.124	132.705	156.090	41.424
	22.865	18.834	17.888	161.335	938.725	998.361	215.824
Baltische en Balkan landen							
Letland	2.891	2.691	—	2.558	72.840	76.796	15.288
Servië	4	(51)	—	(213)	23.950	25.176	23.269
	2.895	2.640	—	2.345	96.790	101.972	38.557
Andere ²							
	—	8.119	(647)	(6.962)	73	864	—
Totaal	80.053	70.718	54.328	634.121	4.083.644	4.836.234	743.176

1 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 € 719,3 miljoen (waarvan € 299,1 miljoen betrekking heeft op aankoop van gronden) en € 23,9 miljoen voor de Eerste en Tweede Joint Ventures portefeuilles.

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

in duizend €	31 december 2020						
	Bruto- huur opbrengsten (Incl. JV volgens aandeel)	Netto huur opbrengsten (Incl. JV volgens aandeel)	Aandeel in de operationele EBITDA van de Joint Ventures	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed beleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Totaal activa (Incl. JV volgens aandeel)	Investeren ¹
Western Europe							
Duitsland	33.501	27.475	27.072	313.131	1.442.030	1.507.310	294.362
Spanje	3.966	2.352	2.126	21.849	216.202	222.260	44.189
Oostenrijk	602	434	504	103	25.584	26.581	755
Nederland	2.574	1.497	127	42.496	168.004	177.789	30.348
Italië	1.053	1.424	(19)	2.515	31.164	39.873	21.706
Portugal	—	(67)	—	(516)	17.511	22.215	1.666
Luxemburg	—	—	—	—	—	93.376	—
België	—	—	—	—	—	391.164	—
	41.695	33.114	29.809	379.576	1.900.494	2.480.567	393.026
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	11.713	10.900	10.729	21.775	298.892	311.031	39.087
Slowakije	1.847	1.360	1.625	5.517	77.235	80.706	13.183
Hongarije	3.179	2.779	1.954	1.901	64.059	67.229	9.199
Roemenië	2.630	1.765	2.273	2.154	86.324	94.699	24.396
	19.368	16.804	16.580	31.346	526.510	553.664	85.865
Baltische landen							
Letland	3.109	2.921	—	2.790	40.519	43.100	931
Andere ²	—	2.415	(515)	(6.383)	—	1.541	—
Totaal	64.172	55.253	45.874	407.330	2.467.523	3.078.872	479.823

1 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 (waarvan € 140,1 betrekking heeft op aankoop gronden) en voor de Eerste en Tweede Joint Ventures' portfolio's € 63,7 miljoen.

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

5. Omzet

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	12.478	10.087
Huurindexering en kortingen	5.140	1.991
Totaal bruto huuropbrengsten	17.618	12.078
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	14.213	10.743
Inkomsten uit projectontwikkeling	7.090	3.956
Joint Ventures management fee inkomsten	21.303	14.699
Doorgerekende huurlasten	5.334	2.781
Totale omzet	44.255	29.558

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 inkomstengenererende activa die in 2021 werden opgeleverd. De huurinkomsten voor 2021 omvatten € 0,4 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode van 1 januari 2021 tot 15 juni 2021 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de achtste closing met de Eerste Joint Venture op 15 juni 2021 werd verkocht. De huurinkomsten voor 2020 omvatten (i) € 0,3 miljoen huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2020 tot 15 oktober 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de zevende closing met de Eerste Joint Venture op 15 oktober 2020, en (ii) € 3,7 miljoen huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2020 tot 16 november 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille verkocht tijdens de tweede closing met de Tweede Joint Venture joint venture op 16 november 2020.

Op het einde van december 2021 had de Groep (inclusief de Joint Ventures) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 256,1 miljoen¹ in vergelijking met € 185,2 miljoen² per 31 december 2020.

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

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Minder dan één jaar	104.759	41.713
Tussen één en vijf jaar	397.792	155.977
Meer dan vijf jaar	563.840	215.843
Totaal	1.066.391	413.533

1 € 151,1 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 105,0 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

2 € 143,5 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 41,7 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

6. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Herstellingen en onderhoud	178	(318)
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	(487)	(496)
Vastgoedmakelaars	(861)	(366)
Doorgerekende huurlasten	5.334	2.781
Door te rekenen huurlasten	(5.431)	(3.073)
Andere opbrengsten	2.150	1.904
Andere lasten	(3.102)	(4.216)
Totaal	(2.219)	(3.784)

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

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Niet-gerealiseerde meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen	464.478	188.863
Niet-gerealiseerde meer-/ (min) waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	134.248	11.358
Gerealiseerde meer-/ (min) waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	11.535	166.140
Totaal	610.261	366.361

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige per 31 december 2021 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,64% (ten opzichte van 5,51% per 31 december 2020) 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 € 52,3 miljoen.

8. Administratieve kosten

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Lonen en wedden	(22.441)	(9.876)
Audit, juridische- en andere advieskosten	(19.810)	(15.593)
Andere kosten	(7.430)	(1.751)
Afschrijving	(2.431)	(2.076)
Totaal	(52.112)	(29.296)

De stijging in lonen en wedden en andere advieskosten is grotendeels te verklaren door bijkomende voorzieningen voor variabele vergoedingen en het LTIP voor een bedrag van € 16,0 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2021 (zie toelichting 24). De andere kosten omvatten voor € 3,5 miljoen reiskosten.

Deze kosten werden vorig jaar gerapporteerd onder operationele kosten verbonden aan vastgoed voor een bedrag van € 1,9 miljoen.

9. Investerings 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 (i) Allianz Joint Ventures en de geassocieerde ondernemingen; en (ii) de Ontwikkelings Joint Ventures, die allen volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen. Voor een gedetailleerd overzicht van de Joint Ventures. Wordt verwezen naar het hoofdstuk „Strategie – Strategische samenwerkingen“ in het eerste deel van het jaarverslag.

VGP NV bezit 50% in alle Joint Ventures en houdt bijkomend nog eens 5,1% in de dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture (10,1% in de dochterondernemingen van de Vierde Joint Venture) die activa bezitten in Duitsland. De Vierde Joint Venture - die de investeringscapaciteit van de Eerste Joint Venture moet vervangen – zal pas effectief worden vanaf haar eerste closing, die momenteel verwacht wordt in de tweede helft van 2022, en bijgevolg is de Vierde Joint Venture niet opgenomen in de onderstaande tabel.

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	Eerste Joint Venture (excl. Minderheidsbelangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5,1%	2021
Bruto huuropbrengsten	92.432	23.021	3.152	—	59.302	3.132	62.435
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
— onderliggende operationele kosten	(1.157)	(1.064)	(56)	45	(1.116)	(34)	(1.150)
— vastgoed management fees	(7.913)	(2.814)	(626)	—	(5.676)	(289)	(5.966)
Netto huurresultaat	83.362	19.143	2.470	45	52.510	2.809	55.319
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen	304.442	46.771	—	—	175.606	11.063	186.670
Administratieve kosten	(1.474)	(274)	(89)	(73)	(955)	(40)	(995)
Operationele winst	386.330	65.640	2.381	(28)	227.161	13.832	240.994
Netto financieel resultaat	(21.423)	(7.955)	493	(231)	(14.558)	(784)	(15.342)
Belastingen	(62.623)	(14.175)	2.944	—	(36.927)	(2.022)	(38.949)
Winst van het boekjaar	302.283	43.510	5.818	(259)	175.676	11.027	186.703

Winst- en verliesrekening <i>in duizend €</i>	Eerste Joint Venture (excl. Minderheidsbelangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's 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)
Netto huurresultaat	77.626	10.210	888	(48)	44.338	2.624	46.962
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)
Operationele winst/ (verlies)	158.589	15.730	813	(318)	87.407	6.535	93.942
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)
Winst van het boekjaar	112.826	6.812	(2.260)	(318)	58.530	4.808	63.338

9.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot de Joint Ventures

Balans <i>in duizend €</i>	Eerste Joint Venture (excl. Minder- heids- belangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikke- lings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed- onderne- mingen aan 5,1%	2021
Vastgoedbeleggingen	2.215.851	451.500	551.441	105.322	1.662.057	84.713	1.746.770
Andere activa	41	54	3.531	75	1.850	—	1.851
Totaal vaste activa	2.215.892	451.554	554.972	105.397	1.663.908	84.713	1.748.620
Handels- en andere vorderingen	10.920	8.044	5.257	1.247	12.734	395	13.129
Geldmiddelen en kasequivalenten	59.747	19.192	16.691	421	48.025	1.836	49.862
Totaal vlottende activa	70.667	27.236	21.948	1.668	60.760	2.231	62.990
Totaal activa	2.286.560	478.790	576.920	107.065	1.724.667	86.943	1.811.611
Langlopende financiële schulden	892.941	239.304	271.522	53.774	728.771	35.325	764.095
Andere langlopende financiële verplichtingen	399	(15)	—	—	192	—	192
Andere langlopende verplichtingen	6.158	2.709	—	950	4.909	141	5.049
Uitgestelde belastingverplichtingen	207.402	40.578	2.408	583	125.486	7.331	132.816
Totaal langlopende verplichtingen	1.106.901	282.576	273.930	55.307	859.357	42.796	902.153
Kortlopende financiële schulden	23.588	5.033	—	—	14.310	744	15.055
Handels- en andere kortlopende schulden	18.505	7.203	41.459	4.604	35.885	402	36.288
Totaal kortlopende verplichtingen	42.093	12.236	41.459	4.604	50.196	1.146	51.342
Totaal verplichtingen	1.148.994	294.812	315.389	59.911	909.553	43.942	953.495
Netto actiefwaarde	1.137.566	183.978	261.531	47.154	815.114	43.001	858.116

Balans <i>in duizend €</i>	Eerste Joint Venture (excl. Minder- heids- belangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikke- lings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed- onderne- mingen 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	—	—	233	19	252
Totaal vaste activa	1.847.898	403.536	418.918	80.496	1.375.424	69.890	1.445.314
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
Totaal vlottende activa	68.096	25.441	22.819	39	58.198	2.394	60.591
Totaal activa	1.915.995	428.977	441.737	80.535	1.433.622	72.283	1.505.905
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
Totaal langlopende verplichtingen	1.050.644	275.606	169.076	49.779	772.552	39.903	812.456
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
Totaal kortlopende verplichtingen	40.396	12.902	16.947	4.750	37.498	1.179	38.676
Totaal verplichtingen	1.091.040	288.508	186.023	54.529	810.050	41.082	851.132
Netto actiefwaarde	824.955	140.469	255.714	26.006	623.572	31.201	654.773

VGP is met Allianz vier 50:50 joint ventures aangegaan die volgens een vergelijkbare structuur zijn opgezet. De Eerste Joint Venture heeft in de loop van het jaar één closing gerealiseerd. Op 15 juni 2021 heeft de Eerste Joint Venture haar achtste en laatste closing afgerond, waarbij de Eerste Joint Venture 4 logistieke gebouwen heeft verworven, waaronder 2 gebouwen in 2 nieuwe VGP-parken en nog eens 2 nieuwe opgeleverde gebouwen (in parken die eerder waren overgedragen aan de Eerste Joint Venture). Na deze closing heeft de Eerste Joint Venture haar uitgebreide investeringsdoelstelling bereikt. De Eerste Joint Venture zal haar bestaande portefeuille aanhouden waar VGP blijft optreden als property, facility en asset manager.

Aangezien de Eerste Joint Venture haar investeringscapaciteit heeft bereikt, zijn Allianz en VGP in december 2021 een nieuwe joint venture overeenkomst aangegaan met het oog op de oprichting van een nieuwe Vierde Joint Venture. De Vierde Joint Venture zal effectief worden op het moment van haar eerste closing, die momenteel wordt verwacht in de tweede helft van 2022. Het doel van de Vierde Joint Venture is het bouwen van een platform van nieuwe, grade A logistiek en industrieel vastgoed met een belangrijke focus op expansie binnen dezelfde geografische reikwijdte als de Eerste Joint Venture, d.w.z. de Duitse kernmarkt en de Centraal- en Oost-Europese markten met een hoge groei (Hongarije, Tsjechië en Slowakije), met als doel het leveren van stabiele inkomstengedreven rendementen met potentieel voor waardestijging.

Om VGP in staat te stellen grondpercelen te verwerven op toplocaties voor toekomstige ontwikkeling, is de Groep drie strategische partnerschappen aangegaan, te weten: (i) een 50:50 joint venture met Roozen (de LPM Joint Venture) aangegaan in 2020, (ii) een 50:50 joint venture met VUSA (de VGP Park Belartza Joint Venture), en een 50:50 joint venture met Revikon (de VGP Park Siegen Joint Venture) beide aangegaan in 2021. De Groep beschouwt deze Ontwikkelings Joint Ventures als een aanvullende bron van gronden voor percelen die anders niet toegankelijk zouden zijn voor de Groep.

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 2021 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,28%¹ (tegenover 4,76% per 31 december 2020) 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 € 79,2 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>	2021	2020
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	42.183	51.672
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	15.963	15.351
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	135.908	82.911
Aandeelhoudersleningen aan de Ontwikkelings- Joint Ventures	52.940	29.030
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture)	16.976	17.871
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	36.769	32.507
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	46.192	37.226
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(82.961)	(69.733)
Andere langlopende vorderingen	935	67.203
Totaal	264.905	264.038

De andere langlopende vorderingen hebben betrekking op een vordering ten aanzien van de medeaandeelhouder van de LPM Joint Venture. Het saldo voor 2020 had betrekking op de langlopende 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. Aangezien de verwachte oplevering van deze gebouwen in de tweede jaarhelft van 2022 plaatsvindt werden deze vorderingen geherclassificeerd naar Andere kortlopende vorderingen (Zie ook *toelichting 14 Handels- en andere vorderingen*)

9.4 Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Op 1 januari	654.773	387.246
Toevoegingen	23.770	211.091
Resultaat van het boekjaar	186.703	63.338
Terugbetaling van eigen vermogen	(7.130)	(6.902)
Op 31 december	858.116	654.773

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 en VGP Park Belartza Joint Venture bezitten alleen ontwikkelingsgronden en zijn derhalve niet opgenomen in de berekening van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet.

10. Netto financieel resultaat

<i>in duizend €</i>	2021	2022
Bancaire en andere renteopbrengsten	—	2
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	12.318	9.292
Andere financiële opbrengsten	4	25
Financiële opbrengsten	12.322	9.319
Rentelasten uit obligaties	(31.251)	(24.706)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(2.825)	(1.871)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	13.212	11.881
Netto wisselkoersverliezen	(786)	(282)
Andere financiële kosten	(3.326)	(2.933)
Financiële kosten	(24.976)	(17.911)
Netto financiële kosten	(12.654)	(8.592)

11. Belastingen

11.1 Belastingkost opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Actuele belastingen	(232)	(870)
Uitgestelde belastingen	(113.613)	(38.995)
Totaal	(113.845)	(39.865)

11.2 Aansluiting van de effectieve belastingvoet

<i>in duizend €</i>	2021		2020	
Resultaat voor belastingen	763.903		410.804	
Aanpassing voor het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	(186.703)		(63.338)	
Resultaat voor belastingen en aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	577.200		347.466	
Belasting aan het Duitse vennootschapsbelastingtarief	15,8%	(91.342)	15,8%	(54.986)
Vershil in belastingvoet niet-Duitse bedrijven	(15.892)		19.736	
Verworpen uitgaven	(2.305)		(1.057)	
Verliezen/Notionele interestaftrek	(5.326)		(3.765)	
Andere	1.020		207	
Totaal	19,7%	(113.845)	11,5%	(39.865)

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 van 2021 (in vergelijking met 2020) wordt voornamelijk verklaard door een éénmalige impact n.a.v. de verkoop van VGP Park München die in 2020 plaatsgevond.

De fiscaal overgedragen verliezen vervallen als volgt:

2021 — <i>in duizend €</i>	< 1 jaar	2–5 jaar	> 5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	488	8.928	69.655

2020 — <i>in duizend €</i>	< 1 jaar	2–5 jaar	> 5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	104	2.950	39.753

11.3 Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

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

in duizend €	Activa		Passiva		Netto	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Vastgoedbeleggingen	—	—	(160.893)	(47.253)	(160.893)	(47.253)
Valuta hedge accounting/derivaten	—	—	(473)	(1.541)	(473)	(1.541)
Overgedragen fiscale verliezen	2.144	1.211			2.144	1.211
Geactiveerde rente	—	—	(1.266)	(917)	(1.266)	(917)
Geactiveerde kosten	—	—	(37)	(87)	(37)	(87)
Andere	348	—	—	(183)	348	(183)
Belastingvorderingen/(verplichtingen)	2.492	1.211	(162.668)	(49.981)	(160.175)	(48.770)
Compensering vorderingen en verplichtingen	(539)	574	539	(574)	—	—
Herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	49.834	6.742	49.834	6.742
Netto belastingvorderingen/(verplichtingen)	1.953	1.786	(112.295)	(43.813)	(110.341)	(42.028)

Een totaalbedrag van € 12.962k (€ 7.313k in 2020) aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

12. Winst per aandeel

12.1 Winst per aandeel

in aantal	2021	2020
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	20.696.064	19.960.099
Verwatering	—	—
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	20.696.064	19.960.099

in duizend €	2021	2020
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	650.055	370.939
Winst per aandeel (in €) – basis	31,41	18,58
Winst per aandeel (in €) – verwaterd	31,41	18,58

12.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per 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 (Netto-actiefwaarde (NAW)) 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:

- (i)

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.
- (ii)

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.

(iii) *Net Disposal Value:* voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgestelde 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

in duizend €	31 December 2021				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS NAW	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565
IFRS NAW per aandeel (in euro)	99,65	99,65	99,65	99,65	99,65
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	160.176	160.176	—	160.176	—
Immateriële vaste activa (IFRS Balance Sheet)	—	(1.051)	—		—
Subtotaal	2.335.741	2.334.690	2.175.565	2.335.741	2.175.565
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	—	—	(7.470)	—	(7.470)
Vastgoedoverdrachtsbelasting	63.285	—	—	—	—
NAW	2.399.026	2.334.690	2.168.095	2.335.741	2.168.095
Aantal aandelen	21.833.050	21.833.050	21.833.050	21.833.050	21.833.050
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	109,88	106,93	99,30	106,98	99,30

in duizend €	31 December 2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS NAW	1.305.737	1.305.737	1.305.737	1.305.737	1.305.737
IFRS NAW per aandeel (in euro)	63,44	63,44	63,44	63,44	63,44
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	1.305.737	1.305.737	1.305.737	1.305.737	1.305.737
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	48.770	48.770	—	48.770	—
Immateriële vaste activa (IFRS Balance Sheet)	—	(557)	—		—
Subtotaal	1.354.507	1.353.950	1.305.737	1.354.507	1.305.737
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	—	—	(8.021)	—	(8.021)
Vastgoedoverdrachtsbelasting	25.019	—	—	—	—
NAW	1.379.526	1.353.950	1.297.716	1.354.507	1.297.716
Aantal aandelen	20.583.050	20.583.050	20.583.050	20.583.050	20.583.050
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	67,02	65,78	63,05	65,81	63,05

13. Vastgoedbeleggingen

in duizend €	2021			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
Op 1 januari	166.410	456.681	297.060	920.151
Investeringsuitgaven	163.678	231.983	24.499	420.160
Aanschaffingen	—	17.935	281.211	299.146
Geactiveerde rente	777	12.435	—	13.212
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	7.995	2.045	676	10.716
Verkopen en overdrachten	(36.419)	—	—	(36.419)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	—	177.545	(177.545)	—
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	318.947	(318.947)	—	—
Netto meerwaarde/(minwaarde) op vastgoedbeleggingen	124.443	436.253	12.457	573.153
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(183.100)	(160.770)	(3.735)	(347.605)
Per 31 december	562.730	855.160	434.624	1.852.514

in duizend €	2020			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
Op 1 januari	94.056	338.266	360.623	792.945
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)
Per 31 december	166.410	456.681	297.060	920.151

Per 31 december 2021 waren de vastgoedbeleggingen ten belope van € 30,8 miljoen (ongewijzigd t.o.v. 2020) gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep (zie toelichting 17).

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 2021. 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 2021 zijn alle waarderingen uitgevoerd door Jones Lang LaSalle. Bijgevolg is de waarde van de activa van de Groep afhankelijk van de ontwikkeling van de lokale vastgoedmarkt in elk van de landen waar de Groep actief is, en is deze onderhevig aan wijzigingen. Winsten en verliezen als gevolg van wijzigingen in de reële waarde worden opgenomen in de winst- en verliesrekening van de Groep als waarderingsresultaten en vormen tevens een onderdeel van het indirecte resultaat van de Groep.

De waarderingscontracten van de Groep worden afgesloten voor de duur van één jaar en de honoraria van de vastgoeddeskundigen zijn vast voor de duur van hun aanstelling en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de objecten waarvoor een waardering wordt gemaakt. De waarderingen zijn opgesteld in overeenstemming met de RICS Valuation – Professional Standards (met inbegrip van de International Valuation Standards) Global edition juli 2017 (zelfde benadering als voor de 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- of 15 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 ('Exit' kapitalisatievoet) die hun veronderstelling weergeeft van het mogelijke rendement in het tiende jaar.

De kasstroom is gebaseerd op de huurgelden die verschuldigd zijn onder bestaande huurovereenkomsten tot het overeengekomen einde van de huurovereenkomst. In het geval van een vervroegd vertrek is de taxateur ervan uitgegaan dat een vervroegde verbrekingsmogelijkheid alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde vervalltermijn 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.

Equivalente rendementsbenadering

Voor de eigdommen 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 „(iv) 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- of 15 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 vervalltermijn van de taxateur.
- 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 „(iv) 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 leegstandsperiode van 2–12 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 en in aanbouw zijnde panden heeft de taxateur een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingsdatum.
- Op de bruto-inkomsten heeft de taxateur een algemene bijdrage voor potentiële investeringsuitgaven van 0,50%–3,95% (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 2,12% 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 2,12% per jaar te liggen.
- De exitwaarde is berekend op basis van GHW.
- 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 „(iv) 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 waarderingsdeskundige. Voor de objecten in aanbouw heeft de waarderingsdeskundige dezelfde aanpak gehanteerd als voor de opgeleverde objecten, maar met aftrek van de resterende bouwkosten van de berekende marktwaarde, waarbij onder „resterende bouwkosten“ wordt verstaan de totale lopende ontwikkelingskosten, waaronder alle bouwkosten, zachte kosten (zoals expert rapporteringen, projectopvolging), 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 ontwikkeling aangehouden grond wordt gewaardeerd op basis van de waarderingmethode 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) Wetgeving inzake klimaatrisico's

De EU werkt momenteel aan wetgeving over de overgang naar netto Nul-emissie, die waarschijnlijk een actualisering van de minimumnormen voor energie-efficiëntie zal omvatten en ook de intentie om een operationele rating in te voeren. Hoewel de aard van de wetgeving nog niet duidelijk is, kan zij een potentiële impact hebben op de toekomstige waarde van de activa. De invoering van verplichte klimaatgerelateerde informatie in de EU (met inbegrip van de „Sustainable Finance Disclosure Regulations“ (SFDR) en de „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD) in de EU), met inbegrip van de beoordeling van fysieke en overgangsklimaatrisico's, kan mogelijk een impact hebben op de manier waarop de markt dergelijke risico's ziet en ze opneemt in de verkoop en verhuur van activa. De wetgeving inzake duurzaamheid en klimaatrisico's heeft een invloed op de waarde van een goed, ook al wordt dit niet expliciet erkend. Taxateurs weerspiegelen markten, zij leiden ze niet. Waar de taxateurs de waardegevolgen van duurzaamheid en wetgeving erkennen, weerspiegelen zij hun begrip van de manier waarop marktdeelnemers duurzaamheid en wettelijke vereisten in hun biedingen opnemen en de impact op marktwaarderingen. Voor verdere acties die door de VGP Groep worden ondernomen met betrekking tot klimaattransitie en milieuoetafdruk in het algemeen wordt verwezen naar het „Corporate Responsibility Report“ dat in dit Jaarverslag 2021 is opgenomen.

(iv) 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-21 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	58.900	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	38–51
				Verdisconteringsvoet	5,00%–5,50%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	5,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,82%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	1.050
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	69.064
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	6,27
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	6,27
	IPUC	88.900	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	48–56
				Verdisconteringsvoet	4,25%–6,00%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	4,25%–5,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,96%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	46.200
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	132.216
	DL	35.530	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Duitsland	IP	358.330	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	39–62
				Verdisconteringsvoet	4,70%–5,75%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	3,30%–4,35%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,07%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	20.350
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	294.554
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	7,27
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	6,77
	IPUC	536.030	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	41–144
				Verdisconteringsvoet	4,50%–7,00%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	3,15%–4,40%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	3,78%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	359.600
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	517.285
	DL	93.625	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Spanje	IP	61.450	Equivalent yield	GHW per m ² (in €)	44–50
				Gelijkwaardige kapitalisatievoet	4,90%–5,10%

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-21 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				'Reversionary' kapitalisatievoet (nominaal)	5,15%–5,40%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,96%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	0
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	66.039
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	7,50
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	3,48
	IPUC	105.530	Equivalent yield	GHW per m ² (in €)	43–56
				'Exit' kapitalisatievoet	4,20%–5,40%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,91%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	19.600
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	127.638
	DL	68.094	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Roemenië	IP	20.700	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	38–50
				Verdisconteringsvoet	8,25%–8,50%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75%–8,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,83%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	550
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	40.330
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	3,59
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	3,59
	IPUC	36.900	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	44–58
				Verdisconteringsvoet	8,75%–9,90%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75%–9,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,68%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	15.650
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	103.122
	DL	41.055	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Nederland	IP	51.700	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	45
				Verdisconteringsvoet	3,95%
				'Exit' kapitalisatievoet	4,80%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	3,69%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	0

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-21 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Projecten getaxeerd (<i>totaal m²</i>)	42.157
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (<i>in jaar</i>)	9,75
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (<i>in jaar</i>)	9,75
	IPUC	92.000	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (<i>in €</i>)	49–53
				Verdisconteringsvoet	4,00%–4,80%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	4,50%–5,30%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,22%
				Nog te maken bouwkosten (<i>in '000 €</i>)	21.500
				Projecten getaxeerd (<i>totaal m²</i>)	93.260
	DL	37.720	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (<i>in €</i>)	
Italië	IP	56.610	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (<i>in €</i>)	47–87
				Verdisconteringsvoet	6,25%–6,85%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	5,00%–5,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,73%
				Nog te maken bouwkosten (<i>in '000 €</i>)	5.200
				Projecten getaxeerd (<i>totaal m²</i>)	56.578
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (<i>in jaar</i>)	6,92
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (<i>in jaar</i>)	6,25
	DL	22.160	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (<i>in €</i>)	
Oostenrijk	IPUC	47,360	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (<i>in €</i>)	76–193
				Verdisconteringsvoet	5.00–5.50%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	3.50%–4.25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	3.89%
				Nog te maken bouwkosten (<i>in '000 €</i>)	40,700
				Projecten getaxeerd (<i>totaal m²</i>)	22,706
	DL	25.324	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (<i>in €</i>)	
Hongarije	IP	28.790	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (<i>in €</i>)	58–64
				Verdisconteringsvoet	7%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	6,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,16%
				Nog te maken bouwkosten (<i>in '000 €</i>)	0

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-21 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m²)</i>	33.713
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) <i>(in jaar)</i>	7,80
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) <i>(in jaar)</i>	6,87
	IPUC	33.080	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² <i>(in €)</i>	50–53
				Verdisconteringsvoet	6,50%–7,00%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	6,00%–6,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,83%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	5.500
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m²)</i>	51.066
	DL	25.447	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² <i>(in €)</i>	
Letland	IP	43.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² <i>(in €)</i>	51–59
				Verdisconteringsvoet	7,25%–7,35%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	7,15%–7,25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,35%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	3.700
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m²)</i>	62.500
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) <i>(in jaar)</i>	7,36
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) <i>(in jaar)</i>	7,36
	IPUC	27.900	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² <i>(in €)</i>	58–61
				Verdisconteringsvoet	7,00%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	7,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,54%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	28.100
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m²)</i>	70.605
	DL	1.640	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² <i>(in €)</i>	
Slowakije	IP	45.310	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² <i>(in €)</i>	40
				Verdisconteringsvoet	5,35%
				‘Exit’ kapitalisatievoet	5,35%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,90%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	1.400
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m²)</i>	57.329
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) <i>(in jaar)</i>	10,04

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-21 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) <i>(in jaar)</i>	10,04
	IPUC	48.230	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² <i>(in €)</i>	47–54
				Verdisconteringsvoet	5,35%–7,50%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,35%–5,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,94%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	22.900
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m²)</i>	85.660
	DL	59,682	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² <i>(in €)</i>	
Portugal	IP	20.740	Gedisconteerde kasstroomtechniek	<i>GHW per m² (in €)</i>	45
				Verdisconteringsvoet	7,22%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,08%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	1.250
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m²)</i>	29.813
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) <i>(in jaar)</i>	14,83
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) <i>(in jaar)</i>	9,83
	DL	4.132	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² <i>(in €)</i>	
Serbia	DL	23.950	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² <i>(in €)</i>	
Total		2.200.119			

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-20 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IPUC	8.400	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² <i>(in €)</i>	49
				Verdisconteringsvoet	7,15%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,90%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,70%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	2.567
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m²)</i>	14.882
	DL	43.503	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² <i>(in €)</i>	
Duitsland	IP	88.280	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² <i>(in €)</i>	46–74
				Verdisconteringsvoet	5,30%–6,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	4,50%–5,00%

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-20 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,17%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.587
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	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 ² (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 ²)	339.619
	DL	103.039	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Spanje	IP	13.350	Equivalente rendementsbenadering	GHW per m ² (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 ²)	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 ² (in €)	48–50
				Gelijkwaardige kapitalisatievoet	4,90–5,80%
				'Reversionary' kapitalisatievoet (nominaal)	n,a,
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,57%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	26.272
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	103.779
	DL	23.115	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Roemenië	IPUC	17.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	43–53
				Verdisconteringsvoet	9,25%–10,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75%–9,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,96%

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-20 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	8.251
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	56.548
	DL	35.373	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Netherlands	IPUC	30.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 ²)	42.157
	DL	21,858	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Italië	IPUC	26.710	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 ²)	44.660
	DL	4.454	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Hungarije	IPUC	24.980	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 ²)	33.711
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	8,64
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	7,71
	DL	8.438	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Letland	IP	39.800	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 m ²)	62.545
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	4,63

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-20 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	3,34
	DL	719	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Slowakije	IPUC	6.800	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m² (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 m²)	18.576
	DL	38.456	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Oostenrijk	DL	13.009	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (in €)	
Portugal	DL	5.096	Sales comparison	Prijs per m² (in €)	
Totaal		920.151			

IP = opgeleverde vastgoedbeleggingen
IPUC = projectontwikkelingen
DL = ontwikkelingsland

(v) 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)

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

niet observeerbare input	impact op reële waarde bij	
	Daling	Stijging
Geschatte huurwaarde – GHW (in EUR/m²)	Negatief	Positief
Verdisconteringsvoet	Positief	Negatief
'Exit' kapitalisatievoet	Positief	Negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	Negatief	Positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	Negatief	Positief
Bezettingsgraad	Negatief	Positief
Inflatie	Negatief	Positief

gedisconteerde 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 € 24,8 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 € 126,6 miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

14. Handels- en andere vorderingen

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Handelsvorderingen	9.283	7.781
Te ontvangen BTW	64.417	27.865
Overlopende rekeningen (actief)	1.592	1.469
Andere vorderingen	86.490	7.713
Herclassificeer naar (-) / van Groepen activa aangehouden voor verkoop	(13.760)	—
Totaal	148.022	44.828

De stijging in de te ontvangen BTW is het gevolg van de toegenomen ontwikkelingsactiviteiten van de groep. Per 31 december 2021 waren er 50 gebouwen in aanbouw (1.478.000 m²). Overige vorderingen hebben voornamelijk betrekking op het resterende saldo dat Allianz Real Estate verschuldigd is in verband met de verwerving van VGP Park München (€ 73,1 miljoen) en een kortlopende vordering op de aandeelhouder van LPM joint Venture (€ 4,1 miljoen) (Zie ook toelichting 9 investeringen in Joint Ventures en 9.3 Andere langlopende vorderingen).

15. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's waarvan 73% aangehouden bij Belgische banken.

16. Kapitaal en overige reserves

16.1 Kapitaal

<i>Uitgegeven en volstort</i>	Aantal aandelen	Waarde per aandeel (€ '000)
Gewone aandelen uitgegeven op 1 januari 2021	20.583.050	72.225
Uitgifte aandelen	1.250.000	6.233
Gewone aandelen uitgegeven op 31 december 2021	21.833.050	78.458

Op 29 november 2021 heeft VGP met succes 1.250.000 gewone aandelen uitgegeven aan een prijs van € 240,00 per aandeel. De Vennootschap haalde € 300,0 miljoen op, vóór aftrek van € 5,1 miljoen transactiekosten. Als gevolg daarvan steeg het aandelenkapitaal van de Vennootschap met € 6,2 miljoen en de uitgiftepremie met € 288,7 miljoen (zie toelichting 16.2).

Het statutaire aandelenkapitaal van de Vennootschap na de kapitaalverhoging bedraagt € 108.873k.

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>	2021	2020
Per 1 januari	285.420	69
Uitgiftepremie voortvloeiend uit uitgifte nieuwe aandelen	288.668	188.346
Winst op verkoop eigen aandelen (netto)	—	97.005
Per 31 december	574.088	285.420

In september 2020 heeft VGP (via haar 100% dochter VGP Belgium NV) 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*).

Op 31 december 2021 bezat de groep geen eigen aandelen.

17. Kortlopende- en langlopende financiële schulden

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

Vervaldag <i>in duizend €</i>	2021			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1–5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen				
Schuldschein leningen	28.939		26.940	1.999
Obligaties				
2,75% obligatie apr-23	149.492	—	149.492	—
3,90% obligatie sep-23	223.890	—	223.890	—
3,25% obligatie jul-24	74.702	—	74.702	—
3,35% obligatie mar-25	79.825	—	79.825	—
3,50% obligatie mar-26	189.076	—	189.076	—
1,50% obligatie apr-29	594.684		—	594.684
	1.311.669	—	716.985	594.684
Totaal langlopende financiële schulden	1.340.609	—	743.925	596.684
Kortlopend				
Bankleningen	18.918	18.918		
Schuldschein leningen	4.496	4.496		
Opgelopen interest	20.733	20.733	—	—
Totaal kortlopende financiële schulden	44.147	44.147	—	—
Totaal lang- en kortlopende financiële schulden	1.384.756	44.147	743.925	596.684

Vervaldag <i>in duizend €</i>	2020			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
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	—
3,90% obligatie sep-23	74.583	—	74.583	—
3,90% obligatie sep-23	79.771	—	79.771	—
3,90% obligatie sep-23	188.857	—	—	188.857
	715.544	—	526.687	188.857
Totaal langlopende financiële schulden	748.796	—	533.949	214.847
Kortlopend				
Bankleningen	20.318	20.318	—	—
Opgelopen interest	14.150	14.150	—	—
Totaal kortlopende financiële schulden	34.468	34.468	—	—
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	783.264	34.468	533.949	214.847

De bovenstaande saldi per 31 december 2021 bevatten gekapitaliseerde financieringskosten van (i) € 147k aan bankleningen en Schuldschein leningen (2020: € 263k), en (ii) € 8.331k aan obligaties (2020: € 4.456k).

De opgelopen rente heeft betrekking op de 6 uitgegeven obligaties (€ 20,4 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, 19 september voor de mar-26 Obligatie en 8 april voor de apr-29 Obligatie. De intresten op de Schuldscheinleningen zijn halfjaarlijks betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de Schuldschein leningen met variabele rentevoet en jaarlijks op 15 oktober voor de Schuldschein leningen met vaste rentevoet.

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):

2021 <i>in duizend €</i>	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Swedbank AS – Letland	19.000	31-mar-22	19.000	19.000	—	—
KBC Bank NV	75.000	31-dec-26	—	—	—	—
Belfius Bank NV	75.000	31-dec-26	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis NV	50.000	31-dec-24	—	—	—	—
Totaal bankleningen	219.000		19.000	19.000	—	—

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	—	—	—	—
Totaal bankleningen	170.333		20.333	20.333	—	—

17.1.2 Schuldschein leningen

Op 10 oktober 2019 voltooide VGP een *Schuldscheindarlehen* private plaatsing („Schuldschein-leningen“) voor een totaal-bedrag van € 33,5 miljoen (exclusief geactiveerde financieringskosten) die gebruikt werden om de huidige ontwikkelings-pijplijn 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.).

2021 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	4.500	27.000	2.000

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

17.1.3 Obligatieleningen

Per 31 december 2021 heeft VGP volgende 6 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“)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 600 miljoen met vervaldag 8 April 2029 met een coupon van 1,50% per jaar. De obligaties worden genoteerd op de Euro MFT Market Luxemburg (ISIN Code: BE6327721237 – Common Code: 232974028). („apr-29 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.

VGP Latvia sia (eigenaar van het VGP Park Kekava) heeft een tweejarige investeringslening aangegaan ten belope van € 22 miljoen met Swedbank AS (Letland) in 2019. 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 haar activa verpand ten gunste van Swedbank AS. Per 31 december 2021 bedroeg het uitstaande bedrag onder de investeringslening € 19,0 miljoen. Het is de intentie van de Groep om deze lening op de vervaldatum van 31 maart 2022 terug te betalen.

Op 31 december 2021 waren er geen andere uitstaande kredietfaciliteiten op het niveau van de dochterondernemingen.

Om tijdelijke financieringspieken tussen de verschillende afsluitingen met de Joint Ventures te overbruggen, heeft de Vennootschap de volgende toegezegde kredietfaciliteiten opgezet:

- Op 2 november 2021 heeft de Vennootschap een 5 jaar doorlopende kredietfaciliteit afgesloten met Belfius Bank SA/NV voor een bedrag van € 75 miljoen met een vervaldatum op 31 december 2026.
- Op 10 november 2021 heeft de Vennootschap een 5 jaar doorlopende kredietfaciliteit afgesloten met KBC Bank SA/NV voor een bedrag van € 75 miljoen met een vervaldatum op 31 december 2026.
- Op 21 november 2021 heeft de Vennootschap een 3 jaar doorlopende kredietfaciliteit afgesloten met BNP Paribas Fortis SA/NV voor een bedrag van € 50 miljoen met een vervaldatum op 31 december 2024.

Alle bovenstaande kredietfaciliteiten zijn ongedekt.

De rentevoeten op de kredietfaciliteiten toegekend door Belfius Bank SA/NV, KBC Bank NV en BNP Paribas Fortis SA/NV zijn op variabele basis met een vaste marge.

Alle voorgenoemde doorlopende kredietfaciliteiten zijn onderworpen aan dezelfde convenanten als de huidige uitgegeven obligatieleningen, met uitzondering van de Geconsolideerde Schuldgraad die beperkt is tot 55% met de mogelijkheid om te stijgen tot 60% op twee test data („Gearing spike“) op voorwaarde dat deze twee data elkaar niet opvolgen.

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 leningen 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 gestelde 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

2021 <i>in duizend €</i>	01-Jan-21	Kas- stroom	Niet-kasstroommutaties				31-Dec-21
			Verwerving/ (Afstand)	Wisselkoers fluctuaties	Verandering In reële waarde	Andere	
Langlopende financiële schulden	748.797	594.149	—	—	—	(2.337)	1.340.609
Andere langlopende finnciële verplichtingen	—	—	—	—	—	—	—
Kortlopende financiële schulden	34.467	(1.333)	—	—	—	11.013	44.147
	783.264	592.816	—	—	—	8.676	1.384.756
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
Totale schulden van financieringsactiviteiten	783.264	592.816	—	—	—	8.676	1.384.756

De kasstromen hebben betrekking op: (i) netto-opbrengsten van de uitgifte van de nieuwe apr-29 obligatielening, en (ii) aflossing van bankschulden ten bedrage van € 1,3 miljoen.

De niet-kasstromen hebben betrekking op: (i) € 4,5 miljoen herclassificatie van Schuldschein leningen van langlopende financiële - naar kortlopende financiële schuld; (ii) €6,6 miljoen met betrekking tot wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en schuldscheinenleningen; en (iii) € 2,1 miljoen met betrekking tot de afschrijving van geactiveerde financieringskosten.

2020 <i>in duizend €</i>	01-Jan-20	Kas- stroom	Non-cash movement				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 finnciële verplichtingen	—	—	—	—	—	—	—
Kortlopende financiële schulden	12.673	—	—	—	—	21.794	34.467
	780.346	(1.433)	—	—	—	4.351	783.264
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
Totale schulden van financieringsactiviteiten	780.346	(1.433)	—	—	—	4.351	783.264

De kasstromen hebben betrekking op: (i) terugbetaling van bankschulden ten bedrage van € 1,3 miljoen, en (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.

18. Andere langlopende verplichtingen

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Deposito's	5.072	2.392
Ingehouden bedragen	4.775	5.549
Andere langlopende verplichtingen	24.908	2.520
Herclassificate naar (-) / van Groepen activa aangehouden voor verkoop	(2.296)	—
Totaal	32.459	10.461

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 stijging van de andere langlopende verplichtingen is voornamelijk het gevolg van de (her)classificatie van de LTIP-verplichtingen voor een bedrag van € 19,8 miljoen (zie toelichting 24). In 2020 waren deze verplichtingen (€ 7,2 miljoen) geclassificeerd onder de overige kortlopende verplichtingen (zie toelichting 19).

19. Handels- en andere kortlopende schulden

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Handelsschulden	95.185	58.102
Deposito's	—	—
Ingehouden bedragen	12.053	884
Overlopende rekeningen (passief)	7.861	5.228
Overige schulden	10.435	13.511
Herclassificate naar (-) / van Groepen activa aangehouden voor verkoop	(18.025)	—
Totaal	107.509	77.725

De toename van de handelsschulden weerspiegelt de sterke prestatie van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep.

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

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Immateriële activa	5	—
Vastgoedbeleggingen	484.360	102.309
Andere materiële vaste activa	—	—
Uitgestelde belastingvorderingen	—	—
Handels- en andere vorderingen	13.760	—
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.757	—
Groepen activa aangehouden voor verkoop	501.882	102.309
Langlopende financiële schulden	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—
Andere langlopende verplichtingen	(2.296)	—
Uitgestelde belastingverplichtingen	(49.834)	(6.742)
Kortlopende financiële schulden	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	(18.025)	—
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(70.155)	(6.742)
Totaal netto actief	431.727	95.567

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP vier 50/50 joint ventures aangegaan met Allianz. De Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture fungeren als een exclusief overnamevehikel van de inkomstengenererende activa die door VGP zijn ontwikkeld, 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 groundbank, 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 Slowakije, en (ii) voor de Tweede Joint Venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, de Benelux, Portugal, Roemenië en Spanje.

Aangezien de Eerste Joint Venture haar investeringscapaciteit heeft bereikt, hebben Allianz en VGP in december 2021 een nieuwe joint venture-overeenkomst gesloten met het oog op de oprichting van een nieuwe Vierde Joint Venture. De Vierde Joint Venture zal effectief worden op het moment van haar eerste closing, die momenteel wordt verwacht in de tweede helft van 2022. De doelstelling van de Vierde Joint Venture is het bouwen van een platform van nieuw, hoogwaardig logistiek en industrieel vastgoed, met de nadruk op expansie binnen dezelfde geografische reikwijdte als de Eerste Joint Venture, d.w.z. de Duitse kernmarkt en de snelgroeiende Centraal- en Oost Europese markten (Hongarije, de Tsjechische Republiek en de Slowaakse Republiek).

De ontwikkelingspijplijn die in het kader van een eventuele toekomstige overnametransactie tussen de Eerste, de Tweede of de Vierde 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 verhuur.

Per 31 december 2021 werden de activa van de respectieve projectvennootschappen die bestemd waren om in de toekomst aan de Eerste of Tweede Joint Venture te worden overgedragen, met inbegrip van de volgende closing in maart 2022, derhalve geherclassificeerd als 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 omvat € 83,0 miljoen aan rentedragende ontwikkelings- en bouwleningen (2020: € 69,7 miljoen) die door VGP aan de Eerste en/of Tweede Joint Venture zijn verstrekt ter financiering van de ontwikkelingspijplijn van de Eerste en/of Tweede Joint Venture. (Zie ook toelichting 9.3).

21. Kasstroom

Samenvatting in duizend €	2021	2020
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(87.473)	(52.168)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(720.423)	(134.530)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	812.589	233.584
Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	4.693	46.886

De mutaties in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 680,1 miljoen (2020: € 428,2 miljoen) aan uitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten en grondverwerving; (ii) € 49,6 miljoen verkoopsopbrengsten in geld uit de achtste closing met de Eerste Joint Venture (vergeleken met meerdere closing in 2020 van in totaal € 405,6 miljoen).

De wijzigingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten waren het gevolg van (i) € 75,1 miljoen dividend uitgekeerd in mei 2021 (2020: € 60,3 miljoen); (ii) € 294,9 miljoen netto-opbrengst van de kapitaalverhoging in november 2021 (2020: € 198,3) en (iii) € 594,1 miljoen netto-opbrengst van de uitgifte van de apr-29 Obligatie. De kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2020 omvatte € 97,0 miljoen netto-opbrengsten uit de verkoop van eigen aandelen in september 2020.

22. Kasstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

in duizend €	2021	2020
Vastgoedbeleggingen	54.496	608.483
Handels- en andere vorderingen	678	16.011
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.172	24.057
Langlopende financiële schulden	—	—
Aandeelhoudersleningen	(41.658)	(372.515)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(502)	(2.229)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(2.192)	(31.459)
Handels- en andere kortlopende schulden	(1.108)	(26.637)
Totaal netto activa verkocht	11.886	215.711
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	12.136	167.111
Niet-controlerend belang behouden door VGP	(1.108)	(1.989)
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	40.362	313.415
Inbreng eigen vermogen	(11.457)	(191.454)
Verkregen koopsom	51.819	502.794
Te ontvangen koopsom – Derde Joint Venture	—	(73.093)
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	51.819	429.701
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(2.172)	(24.057)
Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	49.647	405.644

De netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de verschillende closings met de Allianz Joint Ventures. In 2021 vond een achtste closing met de Eerste Joint Venture plaats.

23. Beheer van financiële risico's en derivaten

23.1 Voorwaarden en risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's vloeien voort uit de normale bedrijfsuitoefening van VGP.

De onderneming analyseert en herziet elk risico en definieert strategieën om de economische impact op de prestaties van de onderneming te beheren. De resultaten van deze risico-evaluaties en voorgestelde risico-strategieën worden herzien en goedgekeurd door de raad van bestuur op een regelmatige basis.

Sommige van deze risicobeheerstrategieën omvatten het gebruik van afgeleide financiële instrumenten die voornamelijk uit financiële termijnwisselcontracten en interest rate swaps bestaan. De onderneming heeft geen afgeleide financiële instrumenten, en zou er geen afsluiten voor speculatieve doeleinden.

Op balansdatum 31 december 2021 had de Groep geen openstaande financiële instrumenten (ongewijzigd t.o.v. december 2020).

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 2021 stonden er geen valutaderivaten uit. (zelfde als voor 2020).

in duizend	2021			
	CZK	HUF	RON	RSD
Handels- en andere vorderingen	68.958	2.042.276	77.477	72.129
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	(470.932)	(2.718.017)	(22.964)	(3.254)
Bruto balanspositie	(401.974)	(675.741)	54.513	68.875
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—
Netto positie	(401.974)	(675.741)	54.513	68.875

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)
Bruto balanspositie	9.744	(271.404)	18.207
Termijnwisselcontracten	—	—	—
Netto positie	9.744	(271.404)	18.207

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	2021	2020
	Slotkoers	Slotkoers
CZK	24,86000	26,24500
HUF	369,19000	363,89000
RON	4,94810	4,86940
RSD	117,58210	n.v.t.

Sensitivity

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2021 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 2020.

Impact in duizend €	2021	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	1.470
HUF	—	166
RON	—	(1.002)
RSD	—	(53)
Total	—	582

Impact in duizend €	2020	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	(34)
HUF	—	68
RON	—	(340)
Total	—	(306)

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2021 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>	2021	2020
Financiële verplichtingen		
Vaste rente		
Schuldschein leningen	12.000	12.000
Obligatieleningen	1.320.000	720.000
Variabele rente		
Bankleningen	19.000	20.333
Schuldschein leningen	21.500	21.500
Afdekken van rentevoeten		
Interest rate swaps		
Aangehouden voor handelsdoeleinden	n.v.t.	n.v.t.
Financiële verplichtingen na afdekking		
Variabele rente		
Bankleningen	19.000	20.333
Schuldschein leningen	21.500	21.500
Total variabele schuld (A)	40.500	41.833
Vaste rente		
Obligatieleningen	1.320.000	720.000
Bankleningen	—	—
Schuldschein leningen	12.000	12.000
Total vastrentende (B)	1.332.000	732.000
Totale financiële schuld (C) = (A) + (B)	1.372.500	773.833
Vaste rente/totaal financiële verplichtingen	97,0%	94,6%

De effectieve interestvoet van de financiële schulden (bankleningen, schuldschein leningen en obligatieleningen), inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 2,69% voor de periode eindigend op 31 december 2021. (3,35% in 2020)

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 € 405k (2020: € 418k). 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 2021 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 2020.

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.

Voor het kredietrisico met betrekking tot andere langlopende vorderingen verwijzen we naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' 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:

in duizend €	2021	2020
	Boekwaarde	Boekwaarde
Andere langlopende vorderingen	264.905	264.038
Handels- en andere vorderingen	95.773	15.494
Geldmiddelen en kasequivalenten	225.917	222.356
Herclassificatie naar (-) / van Groepen activa aangehouden voor verkoop	(5.293)	
Totaal	581.302	501.888

Per 31 december 2021 was er € 3,0 miljoen aan restricties onderhevige geldmiddelen op bankrekeningen (2020: € 0,1 miljoen). De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's waarvan 73% aangehouden bij Belgische banken (Zie toelichting 15).

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

in duizend €	2021	2020
	Boekwaarde	Boekwaarde
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	8.827	7.206
Verlopen bruto handelsvorderingen	456	575
Dubieuze vorderingen	—	—
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	—	
Totaal	9.283	7.781

23.5 Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat de groep haar verplichtingen niet zal kunnen voldoen doordat ze onvoldoende middelen kunnen liquideren of onvoldoende financiering kunnen ophalen. 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. Per december 2021 heeft de groep, naast haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, verschillende kredietfaciliteiten ter beschikking tot een maximum bedrag van € 200 miljoen (2020: € 150 miljoen) aan een variabel tarief met een vaste marge.

Na jaareinde (januari 2022) heeft VGP haar liquiditeitspositie aanzienlijk verhoogd door een succesvolle uitgifte van haar tweede publieke benchmark groene obligaties voor een totaal nominaal bedrag van € 1 miljard (netto-opbrengst: € 991,2 miljoen).

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 €	2021					
	Netto-boekwaarde	Contractuele cash flow	< 1 jaar	1-2 jaar	2-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Activa						
Geldmiddelen en kasequivalenten	225.917	225.917	225.917	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	95.773	95.773	95.773	—	—	—
Herclassificatie naar (-) / van Groepen activa aangehouden voor verkoop	(5.293)	(5.293)	(5.293)	—	—	—
	316.397	316.397	316.397	—	—	—
Passiva						
Gewaarborgde bankleningen	18.917	19.000	19.000	—	—	—
Niet gewaarborgde schuldscheinleningen	33.436	37.645	5.426	830	29.329	2.059
Niet gewaarborgde obligatieleningen	1.311.669	1.469.083	33.668	408.668	399.748	627.000
Handels- en overige schulden	148.661	148.661	114.110	8.069	21.141	5.340
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(19.601)	(19.601)	(17.162)	—	(132)	(2.307)
	1.493.082	1.654.787	155.042	417.567	450.085	632.092

in duizend €	2020					
	Netto-boekwaarde	Contractuele cash flow	< 1 jaar	1-2 jaar	2-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Activa						
Geldmiddelen en kasequivalenten	222.286	222.286	222.286	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	15.494	15.494	15.494	—	—	—
	237.780	237.780	237.780	—	—	—
Passiva						
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
	847.858	959.662	114.475	35.751	583.974	225.462

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 2021 was schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Langlopende financiële schulden	1.340.609	748.796
Kortlopende financiële schulden	44.147	34.468
Financiële schulden geclassificeerd onder verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—
Totale financiële schulden	1.384.756	783.264
Geldmiddelen en kasequivalenten	(222.160)	(222.356)
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	(3.757)	—
Totale netto financiële schuld (A)	1.158.839	560.908
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	3.882.739	2.227.742
Schuldgraad (A)/(B)	29,8%	25,2%

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 2021 <i>in duizend €</i>	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
Andere langlopende vorderingen	GK	264.905	264.905	Niveau 2
Handelsvorderingen	GK	9.283	9.283	Niveau 2
Andere vorderingen	GK	86.490	86.490	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	RWvR	—	—	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	GK	222.935	222.935	Niveau 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		(5.295)	(5.295)	
Totaal		578.318	578.318	
Verplichtingen				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	52.353	52.353	Niveau 2
Obligatieleningen	GK	1.311.669	1.331.248	Niveau 1
Handelsschulden	GK	95.185	95.185	Niveau 2
Andere schulden	GK	57.244	57.244	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	AVH	—	—	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		(19.646)	(19.646)	
Totaal		1.496.805	1.516.384	

31 december 2020 <i>in duizend €</i>	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
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
Totaal		501.818	501.818	
Verplichtingen				
Financiële schuld				
Bankleningen	AC	53.570	53.570	Niveau 2
Obligatieleningen	AC	715.544	732.763	Niveau 1
Handelsschulden	AC	58.102	58.102	Niveau 2
Andere schulden	AC	24.856	24.859	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	HFT	—	—	Niveau 2
Totaal		852.076	869.294	

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 2021 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. Waarderings- technieken maken maximaal gebruik van marktgegevens, maar worden beïnvloed door de gebruikte veronderstellin- gen, waaronder disconteringsvoeten en schattingen van toekomstige kasstromen. Dergelijke technieken omvatten onder meer marktprijzen van vergelijkbare investeringen en verdisconteerde kasstromen. De belangrijkste methoden en aan- names die VGP hanteert bij het bepalen van de reële waarde van financiële instrumenten zijn ontleend aan actieve mark- ten of worden bepaald met behulp van contantewaardeberekeningsmodellen en optiewaarderingsmodellen.

De Groep hanteert de volgende hiërarchie voor het bepalen en toelichten van de reële waarde van financiële instrumenten per waarderingstechniek:

- Niveau 1: quoted (unadjusted) prices in active markets for identical assets or liabilities.
- Niveau 2: other techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair value are obser-
vable, either directly or indirectly.
- Niveau 3: techniques which use inputs which have a significant effect on the recorded fair value that are not based
on observable market data.

Tijdens de verslagperiode eindigend op 31 december 2021 waren er geen overdrachten tussen niveau 1 en niveau 2 reële waardebepalingen en geen overdrachten naar en uit niveau 3 reële waardebepalingen.

Financiële activa voor een bedrag van € 30,8 miljoen per 31 december 2021 (ongewijzigd t.o.v. 2020) werden in pand gegeven ten gunste van de financieringsbanken van VGP.

24. Personeel

Lange termijn incentive plan („LTIP“) voor het VGP-team

De Raad van Bestuur heeft een incentive plan op lange termijn ingevoerd. 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 nog niet onvoorwaardelijk geworden) Units niet meer bedragen dan 5% van het totale aantal door de Vennootschap uitgegeven aandelen.

Gedurende het boekjaar 2021 werden er 255.000 Units toegekend aan het VGP-team en 61.583 Units werden onvoorwaardelijk. Bijgevolg bedraagt het totaal van de toegekende Units per 31 december 2021 (na het onvoorwaardelijk worden) 620.911 Units. Op basis van de financiële cijfers van 31 december 2021 vertegenwoordigen deze Units een totale intrinsieke waarde van € 20,7 miljoen (2020: € 7,2 miljoen), die volledig werden voorzien in de financiële cijfers van 2021. (Zie *remuneratieverslag* voor verdere toelichting)

25. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

Per 31 december had de Groep volgende belangrijke voorwaardelijke verplichtingen en toezeggingen:

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Voorwaardelijke verplichtingen	6.266	1.391
Toezeggingen tot aankoop van land	402.094	179.567
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	685.574	342.747

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 3.981.000 m² grond, waarvoor in totaal € 13,0 miljoen voorschotten gestort werden (2020: 2.184.000 m² waarvoor er € 9,1 miljoen voorschotten gestort werden). De aanbataling van € 13,0 miljoen op de terreinen is per 31 december 2021 geclassificeerd als vastgoedbeleggingen (dezelfde classificatiebehandeling is toegepast voor 2020).

De aanbatalingen waren voornamelijk voor aankoop van grondstukken in Duitsland (€ 8,9 miljoen) waarvan de meeste naar verwachting in de loop van 2022 zullen worden verworven.

De contractuele bouwverplichtingen hebben betrekking op gebouwen in aanbouw.

26. Verbonden partijen

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

26.1 Aandeelhouders

Aandeelhouderschap

Per 31 december 2021 zijn de belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap:

- Little Rock SA (18,61%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
- Alsgard SA (11,04%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
- Tomanvi SCA (2,22%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
- VM Invest NV (19,00%): 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 40,85% van de stemrechten van VGP NV bezit en die CEO en uitvoerend bestuurder is, en (ii) de heer Bart Van Malderen die

24,36% 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 magazijnen van VGP en de Eerste Joint Venture onder lange termijn huurcontracten. De ontvangen huur over het jaar 2021 bedraagt € 4,4 miljoen (2020: € 3,7 miljoen)

Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimte aan de VGP Group in Tsjechië, dat gebruikt wordt door het operationele team van VGP. De huurovereenkomst loopt tot respectievelijk 2026 en 2023. Gedurende 2021 bedroeg het totale bedrag betaald onder deze huurovereenkomsten € 104k (2020: € 98k).

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 €	2021	2020
Handelsvorderingen/(– schulden)	—	(23)

VGP levert occasioneel ook vastgoedondersteunende diensten aan Jan Van Geet s.r.o. (en vice versa). In 2021 boekte VGP voor deze activiteiten een omzet van € 13k (2020: € 12k).

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.

in duizend €	2021	2020
Uitstaande leningen per jaareinde	346.931	266.568
Investering in Joint Ventures	23.770	211.091
Ontvangen kapitaaluitkeringen	(7.130)	(6.902)
Netto-opbrengst van verkopen aan de Joint Ventures	49.647	405.644
Management fee inkomsten	14.213	10.743
Rente en soortgelijke opbrengsten uit joint ventures en geassocieerde ondernemingen	12.318	9.292

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“.

in duizend €	2021	2020
Vaste bezoldiging. variabele bezoldiging op korte termijn en overige voordelen	4.999	4.733
Variabele bezoldiging op lange termijn	—	1.472
Totaal bruto bezoldigingen	4.999	6.205

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

Voor 2021 werden er geen vergoedingen na uitdiensttredingen toegekend.

27. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 17 januari 2022 gaf VGP met succes haar tweede publieke groene benchmarkobligaties uit voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard (€ 991,2 miljoen netto-opbrengst), in twee schijven, met een obligatie van € 500 miljoen op 5 jaar die een coupon van 1,625% per jaar betaalt en vervalt op 17 januari 2027 en een obligatie van € 500 miljoen op 8 jaar die een coupon van 2,250% per jaar betaalt en vervalt op 17 januari 2030.

In maart 2022 vond de derde closing met de Tweede Joint Venture plaats met een transactiewaarde van 363,5 miljoen euro.

Met het uitbreken van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne bevinden wij ons echter in onzekere economische en politieke wateren. Het is onduidelijk of deze oorlog niet zal uitmonden in een langdurige oorlog die op korte tot middellange termijn aanzienlijke economische neveneffecten zou kunnen hebben.

Een van de onmiddellijke gevolgen van de oorlog in Oekraïne is een stijging van de energiekosten en een schaarste van (bouw)materialen. Of deze tendens, die wij voorlopig hebben kunnen verhelpen, van blijvende aard is, zal afhangen van hoe het conflict zich verder ontwikkelt.

Daarom is het momenteel niet mogelijk de gevolgen voor onze verschillende stakeholders in te schatten. Wat wel duidelijk is, is dat er een nadelig economisch en marktverstoring effect zal zijn, maar hoe dit zich zal ontwikkelen en wat de impact voor onze Groep zal zijn, is op dit ogenblik onmogelijk te zeggen.

28. Opdrachten uitgevoerd door de commissaris en aanverwante personen

De auditvergoedingen voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochterondernemingen bedroegen € 203 duizend. Daarnaast werden in de loop van het jaar bijkomende niet-auditdiensten uitgevoerd door Deloitte en aanverwante personen waarvoor een totale vergoeding van € 33 duizend werd aangerekend. Auditvergoedingen voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten (Joint Ventures) bedroegen € 220 duizend. Additionele niet-auditdiensten uitgevoerd door Deloitte voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten werden vergoed voor een bedrag van € 254 duizend.

29. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen

29.1 Integrale consolidatie

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Groep per 31 december 2021 en werden integraal geconsolideerd:

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP NV	Antwerpen, België	Moeder	(1)
VGP Belgium NV	Antwerpen, België	100	(5)
VGP Renewable Energy NV	Antwerpen, België	100	(1)
VGP CZ X a.s..	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(1)
VGP Park Prostějov 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 Kadno 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)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Renewable Energy s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100	(2)
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	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP Park Hamburg 4 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Halle S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
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 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 Park Erfurt S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Berlin Bernau 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 Park Berlin-Hönow S.à. r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Wiesloch-Walldorf S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Frankenthal 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Hochheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Erfurt 3 S.à.r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Halle 2 S.à.r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 45 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 46 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 47 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 48 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 49 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 50 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Logistics S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Asset Management S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(3)
VGP Renewable Energy S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Graz 2 S.à.r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 27 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 European Logistics 3 S.à.r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Industriebau Österreich GmbH	Wenen, Oostenrijk	100	(3)
VGP Latvia, SIA	Riga, Letland	100	(2)
VGP Park Riga, SIA	Riga, Letland	100	(2)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Park Tiraines, SIA	Riga, Letland	100	(2)
VGP Industrial Development Lavia, SIA	Riga, Letland	100	(3)
VGP Park Rae OÜ	Tallin, Estland	100	(2)
VGP Park Timisoara 2 S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	(2)
VGP Zone Brasov S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Sibiu S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Arad S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Bucharest S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Bucharest Two S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Timisoara Three S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Timisoara Four S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	(2)
VGP Proiecte Industriale S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	(3)
VGP Park Bratislava a.s.	Bratislava, Slowakije	100	(2)
VGP Park Zvolen s.r.o.	Bratislava, Slowakije	100	(2)
VGP Park Slovakia 2 s.r.o.	Bratislava, Slowakije	100	(2)
D61 Logistics a.s.	Bratislava, Slowakije	100	(2)
VGP – industrialne stavby s.r.o.	Bratislava, Slowakije	100	(3)
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 Park BUD Aerozone Kft.	Györ, Hongarije	100	(2)
VGP Nederland BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
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 Park Nederland 5 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 6 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 7 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 Dos Hermanes S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Granollers S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Martorell S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 12 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 13 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)
Urlau Proyectos y servicios S.L.U.	Bilbao, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 17 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP (Park) Espana 18 S.LU.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 19 S.LU.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 20 S.LU.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 21 S.LU.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 22 S.LU.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) Espana 23 S.LU.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Italy SRL	Milaan, Italië	100	(3)
VGP Park Verona SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Calcio SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Sordio SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 5 SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 6 SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Padova SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 8 SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 9 SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 10 SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VP Park Milano Paderno Dugnano SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 12 SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 13 SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 14 SRL	Milaan, Italië	100	(2)
VGP Renewalbe Energy Italia SRL	Milaan, Italië	100	(2)
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 Loures, 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)
VGP Park Portugal 6, S.A.	Lisabon, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 7, S.A.	Lisabon, Portugal	100	(2)
VGP Constructions Industrielles SAS	Lyon, Frankrijk	100	(3)
VGP France SAS	Lyon, Frankrijk	100	(2)
VGP Industrial Development d.o.o. Beograd	Belgrado, Servië	100	(3)
VGP Park One d.o.o. Beograd	Belgrado, Servië	100	(2)
VGP Industrial Development Croatia d.o.o.	Zagreb, Kroatië	100	(3)
VGP Park Lučko d.o.o.	Zagreb, Kroatië	100	(2)

29.2 Ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast

Joint Venture	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)
Belartza Alto SXXI SL	Bilbao, Spanje	50,00	(4)
Grekon 11 GmbH	Lahau, Duitsland	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)
VGP Park Gießen 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) Slappende vennootschap
- (6) De resterende 94,9% worden door VGP European Logistics S.à r.l. aangehouden

29.3 Wijzigingen in 2021

(i) Nieuwe deelnemingen

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Park Nederland 5 BV	Tilburg, Nederland	100
VGP Park Nederland 6 BV	Tilburg, Nederland	100
VGP Park Nederland 7 BV	Tilburg, Nederland	100
VGP (Park) Espana 10 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 11 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 12 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 13 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP Park Rae OÜ	Tallin, Estland	100
VGP Park BUD Aerozone Kft.	Györ, Hongarije	100
Urlau Proyectos y Servicios, S.L.U.	Bilbao, Spanje	100
VGP Park Bucharest Two SRL	Boekarest, Roemenië	100
VGP DEU 41 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 42 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 43 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 44 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 45 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Renewable Energy Italia SRL	Milaan, Italië	100
VGP Industrial Development d.o.o.Beograd	Belgrado, Servië	100
VGP Park One d.o.o. Beograd	Belgrado, Servië	100
Retail Park Antica Fonderia S.r.l	Milaan, Italië	100
VGP DEU 46 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 47 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 48 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 49 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 50 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
Belartza Alto SXXI SL	Bilbao, Spanje	50
D61 Logistics a.s.	Bratislava, Slowakije	100
VGP Park Portugal 6, S.A.	Lisabon, Portugal	100
VGP Park Portugal 7, S.A.	Lisabon, Portugal	100
VGP Constructions Industrielles SAS	Lyon, Frankrijk	100
VGP France SAS	Lyon, Frankrijk	100
Grekon 11 GmbH	Lahau, Duitsland	50
VGP Park Italy 12 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Italy 13 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Park Italy 14 S.r.l.	Milaan, Italië	100
VGP Renewable Energy s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechische Republiek	100
VGP Industrial Development Croatia d.o.o.	Zagreb, Kroatië	100
VGP Park Lučko d.o.o.	Zagreb, Kroatië	100
VGP Park Timisoara Three SRL	Boekarest, Roemenië	100
VGP Park Timisoara Four SRL	Boekarest, Roemenië	100

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP (Park) Espana 17 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 18 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 19 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 20 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 21 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 22 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP (Park) Espana 23 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100

(ii) Naamswijzigingen

Nieuwe naam	Vorige naam
VGP Park Frankenthal 2 S.à r.l.	VGP DEU 37 S.à r.l.
VGP Park Heidelberg S.à r.l.	VGP DEU 36 S.à r.l.
VGP Park Dos Hermanas S.LU	VGP (Park) Espana 7 S.LU.
VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen S.L.U.	VGP (Park) Espana 8 S.L.U.
VGP Italy S.r.l.	VGP Costruzioni Industriali S.r.l.
VGP Park Padova S.r.l.	VGP Park Italy 7 S.r.l.
VGP Park Wiesloch-Walldorf S.à r.l.	VGP DEU 36 S.à r.l.
VGP Park Hochheim S.á r.l.	VGP DEU 40 S.à r.l.
VGP Park Berlin Bernau S.á r.l.	VGP DEU 26 S.à r.l.
VGP Park Erfurt 3 S.á r.l.	VGP DEU 41 S.à r.l.
VGP Park Halle 2 S.à r.l.	VGP DEU 43 S.à r.l.
VGP Park Granollers S.L.U.	VGP (Park) Espana 10 S.L.U.
VGP Park Martorell S.L.U.	VGP (Park) Espana 11 S.L.U.
VGP Park Loures S.A.	VGP Park Portugal 3, S.A.
VGP Park Milano Paderno Dugnano S.r.l.	Retail Park Antica Fonderia S.r.l
VGP European Logistics 3 S.à r.l.	VGP DEU 44 S.à r.l.

(iii) Dochterondernemingen verkocht aan VGP European Logistics joint venture

Dochteronderneming	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Park Gießen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	94,9

(iv) 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 2021

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 €	2021			2020		
	Groep	Joint Ventures	Totaal	Groep	Joint Ventures	Totaal
Bruto huuropbrengsten	17.618	62.435	80.053	12.078	52.095	64.173
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.219)	(7.116)	(9.335)	(3.784)	(5.133)	(8.917)
Netto huurresultaat	15.399	55.319	70.718	8.294	46.962	55.256
Joint venture management fee inkomsten	21.303	—	21.303	14.699	—	14.699
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen	610.261	186.670	796.931	366.361	48.072	414.433
Administratieve kosten	(52.112)	(995)	(53.107)	(29.296)	(1.092)	(30.388)
Other expenses	(5.000)	—	(5.000)	(4.000)	—	(4.000)
Operationele winst/(verlies)	589.851	240.994	830.845	356.058	93.942	450.000
Netto financieel resultaat	(12.654)	(15.342)	(27.996)	(8.593)	(17.751)	(26.344)
Belastingen	(113.845)	(38.949)	(152.794)	(39.865)	(12.853)	(52.718)
Winst van het boekjaar	463.352	186.703	650.055	307.600	63.338	370.938

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 €	2021			2020		
	Groep	Joint Ventures	Totaal	Groep	Joint Ventures	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1.852.514	1.746.770	3.599.284	920.151	1.445.062	2.365.213
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	484.360	—	484.360	102.309	—	102.309
Totaal vastgoedbeleggingen	2.336.874	1.746.770	4.083.644	1.022.460	1.445.062	2.467.522
Andere activa	300.050	1.851	301.901	283.325	252	283.575
Totaal vaste activa	2.636.924	1.748.620	4.385.544	1.305.785	1.445.314	2.751.097
Handels- en andere vorderingen	148.022	13.129	161.151	44.828	14.451	59.279
Geldmiddelen en kasequivalenten	222.160	49.862	272.022	222.356	46.140	268.496
Groepen activa aangehouden voor verkoop	17.517	—	17.517	—	—	—
Totaal vlottende activa	387.699	62.990	450.689	267.184	60.591	327.775
Totaal activa	3.024.623	1.811.611	4.836.234	1.572.969	1.505.905	3.078.872
Langlopende financiële schulden	1.340.609	764.095	2.104.704	748.796	714.277	1.463.073
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	192	192	—	823	823
Andere langlopende verplichtingen	32.459	5.049	37.508	10.461	5.718	16.179
Uitgestelde belastingverplichtingen	112.295	132.816	245.111	43.813	91.638	135.451
Totaal langlopende verplichtingen	1.485.363	902.153	2.387.516	803.070	812.456	1.615.526
			—			
Kortlopende financiële schulden	44.147	15.055	59.202	34.468	13.728	48.196
Handels- en andere kortlopende schulden	107.510	36.288	143.798	77.725	24.949	102.677
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	70.154	—	70.154	6.742	—	6.742
Totaal kortlopende verplichtingen	221.811	51.342	273.153	118.935	38.676	157.614
Totaal verplichtingen	1.707.174	953.495	2.660.669	922.005	851.132	1.773.140
Netto activa	1.317.449	858.116	2.175.565	650.964	654.773	1.305.737

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
Generaal Lemanstraat 55 bus 4
B-2018 Antwerpen
België
www.vgpparks.eu

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de statutaire jaarrekening van VGP NV.

1.2 Verkorte resultatenrekening

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Andere bedrijfsopbrengsten	9.729	9.124
Bedrijfsresultaat	(18.555)	(9.820)
Financieel resultaat	20.984	35.906
Uitzonderlijk resultaat	19.659	256.616
Winstbelastingen	(55)	(138)
Winst of verlies van het boekjaar	22.033	282.564

1.3 Verkorte balans na resultaatsverwerking

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	15.446	6.431
Materiële vaste activa	184	112
Financiële vaste activa	2.296.328	1.429.880
Andere langlopende vorderingen	934	67.203
Totaal vaste activa	2.312.892	1.503.626
Handels- en andere vorderingen	88.329	9.816
Geldmiddelen en kasequivalenten	66.528	101.472
Totaal vlottende activa	154.857	111.288
Totaal activa	2.467.749	1.614.914
Kapitaal	108.873	102.640
Uitgiftepremie	483.794	190.027
Wettelijke reserves	10.887	10.264
Overgedragen resultaten	313.368	441.515
Eigen vermogen	916.922	744.446
Schulden op meer dan een jaar	1.352.926	758.533
Schulden op ten hoogste een jaar	197.901	111.935
Schulden	1.550.827	870.468
Totaal passiva	2.467.749	1.614.914

Waarderingsregels

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

2. Voorstel tot resultaatsverwerking VGP NV 2021

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Te bestemmen winst van het boekjaar	22.033	282.564
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	441.515	235.076
Te bestemmen winstsaldo	463.548	517.640
Overdracht naar wettelijke reserves	623	997
Over te dragen winst	313.369	441.515
Uit te keren winst (bruto dividend)	149.556	75.128
Totaal	463.548	517.640

De Raad van Bestuur van VGP NV zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een brutodividend van € 6,85 per aandeel uit te keren, wat overeenkomt met een totaal brutodividendbedrag van € 149.556.392,50.

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 – 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 15 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 2021 omvat, alsook de 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 3 882 739 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat afsluit met een winst van het boekjaar van 650 055 (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 2021 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie „Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening“ van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

We have obtained from the board of directors and the company's officials the explanations and information necessary for performing our audit.

We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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
Waardering van vastgoedbeleggingen VGP ontwikkelt, bezit en beheert een portfolio van modern logistiek en industrieel vastgoed gelegen in Europa. De vastgoedportefeuille is gewaardeerd aan 1 852 514 (000) EUR per 31 december 2021. Het aandeel van VGP in vastgoedbeleggingen aangehouden door joint ventures bedraagt 1 746 770 (000) EUR en 484 360 (000) EUR werd opgenomen bij de activa geclassificeerd als „aangehouden voor verkoop“. 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. De waardering van de portefeuille omvat significante inschattingen welke onderbouwd zijn door een aantal assumpties welke belangrijke beoordelingen en schattingsonzekerheden kunnen bevatten. 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. Verwijzing naar toelichtingen 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.	Beoordeling van de expertise en objectiviteit van de vastgoeddeskundigen — We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld. — We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld voor het nazicht en analyse van het werk van de externe vastgoeddeskundigen. Testen van de waarderingen — We hebben de bedragen zoals vermeld in de waardeeringsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de geconsolideerde jaarrekening aangesloten. — We hebben een interne waarderingsexpert betrokken om het financiële audit team te ondersteunen bij de bespreking en beoordeling van de significante assumpties en belangrijke schattingsonzekerheden voor specifieke vastgoedbeleggingen, inclusief de vereiste rendementen en huidige markthuren en vergeleken deze met andere gegevens waarover wij beschikken. — We hebben de externe waardeeringsverslagen verkregen en hebben nagegaan dat de gehanteerde waardeeringsmethodologie overeenkomstig RICS-standaarden werd uitgevoerd bij het bepalen van de boekwaardes die in de balans werden opgenomen. — Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen. — Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal (bijvoorbeeld door het inspecteren van onderliggende aannemingsovereenkomsten). Informatie en basisgegevens — Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de informatie die aan de vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad. — We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld met betrekking tot vastgoedbeleggingen.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel

controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met 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.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat („ESEF“), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 („Gedelegeerde Verordening“).

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat („digitale geconsolideerde financiële overzichten“) opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van VGP NV per 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Antwerpen, 12 april 2022

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Lexicon

Aanvangsrendement

Is verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een onroerend goed, na aftrek van een ingeschatte jaarlijkse recurrente niet-recupereerbare vastgoed kosten, en de aanschaffingswaarde/marktwaarde (na aftrek van notaris en overige aankoopkosten).

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; met betrekking tot (ii) de Tweede Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A.; met betrekking tot (iii) de Derde Joint Venture, Allianz Pensionskasse AG, Allianz Versorgungskasse Versicherungsverein A.G., Allianz Lebensversicherungs-AG en met betrekking tot (iv) de Vierde Joint Venture, Allianz Finance IX Luxembourg S.A. and YAO NEWREP Investments S.A.

Allianz Joint Ventures of AZ JV

Betekent samen en elk van (i) de Eerste Joint Venture; (ii) de Tweede Joint Venture; (iii) de Derde Joint Venture en (iv) de Vierde 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).

apr-29 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 600 miljoen met vervaldag op 8 april 2029 met een coupon van 1,50% per jaar. De obligaties worden genoteerd op Euro MFT

Market in Luxembourg (ISIN Code: BE6327721237 I – Common Code: 232974028).

AZ JVO(s) of Allianz Joint Venture overeenkomst(en)

Betekent samen en elk van (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 NV m.b.t. de Derde Joint Venture en (iv) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Vierde Joint Venture.

Belgisch wetboek van vennootschappen en verenigingen

Betekent het belgische wetboek van vennootschappen en verenigingen gedateerd op 23 maart 2019 (*Code des sociétés et associations*), zoals van tijd tot tijd gewijzigd of geherformuleerd.

Bezettingsgraad

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

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst.

Belgische 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 „2020 Code“). De Belgische

Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Contractuele huur

De brutohuur zoals contractueel overeengekomen in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting.

Dealing Code

Gedragscode met regels die moeten worden gevolgd door de leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management en alle personeelsleden van de VGP Groep die uit hoofde van hun functie beschikken over informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft.

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., de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

EPRA

De European Public Real Estate Association. een organisatie in de vastgoedsector. die indicatoren voor best practices heeft uitgebracht om consistentie en transparantie te bieden bij de rapportage van vastgoed Europa.

Equivalent rendement (reëel en nominaal)

Is een gewogen gemiddelde van het nettoaanvangsrendement en omkeerrendement en

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

‘Exit’ kapitalisatievoet

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

FSMA (Financial Services and Markets Authority – Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten)

Betekent de autonome regulerende autoriteit die de financiële en verzekeringsmarkten in België regelt.

Geassocieerde ondernemingen

Betekent samen en elk van van de dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture of de Vierde Joint Venture waarin VGP NV een rechtstreekse deelneming van 5,1% (10,1%) heeft,

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 op het moment van waardering. Zou redelijkerwijs verwacht worden op

nieuwe verhuring of huurwaarde herziening van een vastgoed.

Gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden

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 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 samen en elk van: (i) de Allianz Joint Ventures; (ii) de Ontwikkelings Joint Ventures.

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.

JVO(s) of Joint Venture Overeenkomsten

Betekent samen en elk van (i) de Allianz Joint Venture Overeenkomsten; en (ii) de Ontwikkelings Joint Ventures Overeenkomsten.

LPM Joint Venture

Betekent LPM Holding B.V., de 50:50 joint venture tussen VGP en Roozen.

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.

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.

Ontwikkelings Joint Venture(s)

Betekent samen en elk van (i) de
LPM Joint Venture; (ii) de VGP Park
Belartza Joint Venture; en (iii) de
VGP Park Siegen Joint Venture.

**Ontwikkelings Joint Venture
overeenkomst(en)**

Betekent samen en elk van (i) de
joint venture overeenkomst
afgesloten tussen Roozen en VGP
met betrekking tot de LPM Joint
Venture LPM; (ii) de joint venture
overeenkomst afgesloten tussen
Revikon en VGP met betrekking
tot de VGP Park Siegen Joint
Venture; en (iii) de joint venture
overeenkomst gesloten tussen VUSA
en de VGP met betrekking tot de
VGP Park Belartza Joint venture.

Project Management

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

Reële waarde

Betekent het bedrag waarvoor
een actief kan worden verhandeld
tussen terzake goed geïnformeerde,
tot een transactie bereid zijnde
partijen die onafhankelijk zijn, zoals
gedefinieerd in IAS 40. Bovendien
moet de marktwaarde de huidige
huurovereenkomsten, de redelijke
veronderstellingen met betrekking
tot de potentiële huurinkomsten en
de verwachte kosten weerspiegelen.

‘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.

Revikon

Betekent Revikon GmbH.

**Roozen of Roozen
Landgoederen Beheer**

Betekent in verband met de
LPM Joint Venture, Roozen
Landgoederen Beheer B.V.

Schuldgraad

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

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).

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., 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.

Vierde Joint Venture

Betekent VGP European Logistics
3 S.à r.l. (huidige naam VGP DEU
44 S.à.r.l.), de toekomstige 50:50
joint venture tussen VGP en Allianz.

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 Park Belartza Joint Venture

Betekent Belartza Alto SXXI,
S.L., de 50:50 joint venture
tussen VGP en VUSA

**VGP Park Moerdijk or
LPM joint venture**

Betekent de LPM Joint Venture.

**VGP Park München of VGP
Park München joint venture**

Betekent de Derde Joint Venture.

VGP Park Siegen Joint Venture

Betekent Grekon 11 GmbH, de 50:50
joint venture tussen VGP en Revikon.

VUSA

Betekent Valeriano urrutikoetxea,
S.L.U.; Galdakarra Xxi, S.L.; Saibigain
XXI, S.L.U.; en Belartza Garaia, S.L.U.;

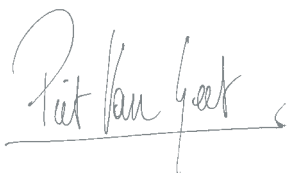
Verklaring van de verantwoordelijke personen

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 Vennootschap 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 Vennootschap 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



Piet Van Geet
als vaste vertegenwoordiger van
Urraco 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.

Notities

VGP NV

Generaal Lemanstraat 55 bus 4

2018 Antwerpen

België

TEL +32 3 289 14 30

FAX +32 3 289 14 39

E-MAIL info@vgpparks.eu

www.vgpparks.eu