
VGP

**BUILDING
TOMORROW
TODAY**



JAAARRESULTAAT PERSBERICHT

Voor de periode

1 januari 2020 – 31 december 2020

Gereguleerde informatie

Vrijdag, 26 februari 2021, 07:00 CET

EEN TRANSFORMEREND JAAR EN EEN AANZIENLIJK STERKER PLATFORM BIEDT VOORUITZICHT VOOR EEN GOED 2021

26 februari 2021, 7u00, Antwerpen (Berchem), België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020:

- Record nettowinst van €370,9 miljoen, een stijging van 80,4% joj
- Sterke groei in de gehele portefeuille
 - Nieuw en hernieuwde huurinkomsten a € 45,2 miljoen brengen de totaal gecontracteerde huurinkomsten op € 185,2 miljoen, een groei van 19,5% joj
 - 33 gebouwen met 869.000 m² in aanbouw op het einde van het jaar
 - Toename ontwikkelingsgrondbank tot 7,65 miljoen m² - een groei van 23,2% joj
 - Recordaantal van 27 projecten opgeleverd met 531.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 29,1 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis (volledig opgeleverde portefeuille is 98.5% verhuurd)
- Impact Covid-19 beperkt: bijna alle betalingen op tijd ontvangen en weinig contractaanpassingen
- Derde joint venture gelanceerd voor VGP Park München en vier succesvolle joint venture-closings voor een totale waarde van € 666 miljoen, resulterend in € 405,6 miljoen netto-opbrengst
 - Eerste joint venture uitgebreid naar €2 miljard nettovermogenswaardedoelstelling en gesprekken over verdere uitbreiding via een nieuwe joint venture zijn gaande
- Schuldgraad teruggebracht tot 25,2%, ondersteund door twee succesvolle aandelenplaatsingen
- Voornemen om aan de AVA een uit te keren bruto dividend van € 75 miljoen voor te stellen, wat neerkomt op € 3,65 per aandeel - een stijging met 24,2% op jaarbasis

Jan Van Geet, CEO van VGP, zei: *"Het afgelopen jaar was in vele opzichten transformerend voor VGP. Ondanks onvoorziene uitdagingen hebben we een groei van het eigen vermogen gerealiseerd van €700 miljoen vorig jaar naar €1,3 miljard nu, daarbij hebben we de trendlijn overtroffen met het aantal grotendeels voorverhuurde projecten in aanbouw, gedreven door sterke huurgroei en mogelijk gemaakt dankzij opbrengsten van vier joint venture closings en twee succesvolle aandelenplaatsingen. Als we vooruitkijken naar 2021, zien we dat dezelfde sterke operationele trends zich voortzetten, waardoor we ervan overtuigd zijn dat dit ook een goed jaar kan worden."*

Jan Van Geet vervolgde: *"Het afgelopen jaar zijn diverse iconische projecten opgestart, waaronder onze nieuwe parken in Laatzen (Hannover) en Bratislava. Verder hebben we verschillende iconische projecten in de pijplijn, waaronder VGP Park Moerdijk – het grootste ontwikkelingsproject in Nederland. We herontwikkelen ook meer en meer brownfield projecten, waaronder in Giessen en Heidelberg. In Giessen hebben we een 32 hectare groot voormalig Amerikaans militair vliegveld aangekocht en in Wiesloch, Heidelberg, zal een 13 hectare terrein van Heidelberger Druckmaschinen AG herontwikkeld worden."*

Jan Van Geet voegde hieraan toe: *"We hebben onze teams over de hele linie versterkt, onder meer op het gebied van Last Mile-logistiek en hernieuwbare energie, wat ons productaanbod zal verbeteren en onze betrokkenheid bij onze klanten kan verbreden. Via onze bijdrage aan de eerste 16 projecten van de VGP Foundation trachten wij een extra steentje bij te dragen voor onze gemeenschappen. Tot slot wil ik onze collega's en partners bedanken, die zich snel aan de pandemie hebben aangepast en onze huurders en de gemeenschappen waarin we actief zijn op een veilige manier hebben geholpen, onder meer door ervoor te zorgen dat bouwprojecten op tijd voor onze klanten werden opgeleverd."*

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Record nieuwe ondertekende huurovereenkomsten

- Nieuwe en hernieuwde huurinkomsten van € 45,2 miljoen gedreven door 625.000 m² nieuw ondertekende huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 34,0 miljoen nieuwe geannualiseerde huurinkomsten), in combinatie met 209.000 m² vernieuwde huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 11,3 miljoen geannualiseerde huurinkomsten)
- De nieuwe huurovereenkomsten zijn geografisch goed gespreid: Duitsland € 13,3 miljoen (39%), Nederland € 5,9 miljoen (17%), Spanje € 3,9 miljoen (12%), Slowakije € 3,0 miljoen (9%), Roemenië € 2,4 miljoen (7%) en de rest in Italië, Tsjechië en Letland (elk 5%) en Hongarije (1%)
- De opzeggingen vertegenwoordigden een totaal van € 3,7 miljoen of 71.000 m² (waarvan 65.000 m² binnen de portefeuille van de joint ventures)
- Het totaal aan ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigt € 185,2 miljoen¹ aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten (gelijk aan 3,22 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 19,5% sinds december 2019

Recordhoogte aan bouwactiviteit

- Gedurende 2020 werden in totaal een recordaantal van 27 projecten opgeleverd die 531.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 29,1 miljoen geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten
- Op het einde van het jaar hadden we een recordaantal van 32 projecten in aanbouw die 869.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 55,2 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, eenmaal gebouwd en volledig verhuurd; de portefeuille in aanbouw is reeds 79% voorverhuurd²

Gevolgen van Covid-19

- De operationele activiteiten van VGP gaan door ondanks de Covid-19 pandemie. Het volledige team van VGP is operationeel gebleven tijdens de crisis met volledige toegang tot centrale systemen. Geen enkel personeelslid van VGP is met verlof gestuurd en de Groep heeft geen overheidssteun ontvangen
- De lockdown-maatregelen die regeringen in heel Europa hebben genomen om de verspreiding van het virus tegen te gaan, hebben geleid tot een wijdverspreide verstoring in veel sectoren van de economie. In sommige gevallen heeft dit een invloed gehad op de activiteiten en kasstromen van VGP's klanten, wat in sommige beperkte gevallen een invloed heeft gehad op het niveau van de huur die wij van dergelijke klant konden innen. VGP heeft constructief samengewerkt om klanten met echte cash-flow uitdagingen te ondersteunen door aan te bieden huurbetalingen te herprofileren
- De huurinzameling heeft zich goed doorgezet met de huurinzameling van 99,7% van de totale gefactureerde huurprijs sinds het begin van de Covid-19-pandemie

¹ Voor Joint Ventures op 100%

² Berekend op basis van de contractuele huur en de geraamde markthuurl voor de leegstaande ruimte

Recorduitbreiding van de grondbank

- Aankoop van 2,57 miljoen m² bouwgrond en nog eens 2,2 miljoen m² contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen, wat de totale grondbank (in eigendom of vastgelegd) op 7,65 miljoen m² brengt (een netto toename van 23,2% sinds december 2019), wat 3,60 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt
- Hierin is meer dan 450.000 m² bruto verhuurbaar oppervlak opgenomen met betrekking tot VGP Park Moerdijk. Op 26 november 2020 is VGP een partnerschap aangegaan met Rozen Landgoederen Beheer ter wille van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk ("LPM") samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50-basis. De totale ontwikkelingsoppervlakte van LPM bedraagt circa 140 ha met een totaal ontwikkelingspotentieel van circa 900.000 m² verhuurbaar oppervlak
- Naast de gronden in eigendom en contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen, wordt onderhandeld over nog eens 1,49 miljoen m² aan nieuwe kavels met een ontwikkelingspotentieel van 0,66 miljoen m² verhuurbare oppervlakte
- Meer dan in voorgaande jaren hebben wij verschillende brownfield-projecten verworven, waaronder ons nieuwe project in Giessen, een voormalig Amerikaans militair vliegveld van 32 hectare, en in Heidelberg waar 13 hectare op het iconische terrein van Heidelberger Druckmaschinen AG herontwikkeld zal worden. Brownfield-projecten worden overwogen omdat zij vaak strategisch gelegen zijn in de nabijheid van grootstedelijke gebieden en omdat zij het natuurbehoud ten goede komen. Wij evalueren verschillende andere potentiële brownfield-projecten

Aanzienlijke versterking van het team

- Het team werd uitgebreid tot 260 FTE omdat we 40 extra mensen in de organisatie hebben aangenomen.
- Wij hebben onze teams over de hele linie versterkt, onder meer met experts op het gebied van Last Mile-logistiek en hernieuwbare energie, wat ons productaanbod zal verbeteren en onze betrokkenheid bij onze klanten zal verdiepen

Versterking van onze financiële en vermogenspositie

- In juni 2020 zijn VGP en Allianz Real Estate een nieuwe 50:50 joint venture aangegaan voor de ontwikkeling van VGP Park München. Dit is de derde joint venture met Allianz Real Estate
- De management en governance structuur van de nieuwe joint venture is vergelijkbaar met die van de eerste twee joint ventures, waarbij VGP de nieuwe joint venture als enige asset-, property- en development manager bedient. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures, die zich concentreren op de verwerving van inkomsten genererende activa die door VGP zijn ontwikkeld, zal deze nieuwe joint venture zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van VGP Park München
- Verder werden vier succesvolle transacties met de joint ventures afgerond voor een totale brutovermogenswaarde van € 666 miljoen. De eerste joint venture heeft in oktober 2020 een closing afgerond voor € 166 miljoen en de tweede joint venture heeft in november 2020 een closing afgerond voor € 258 miljoen. De derde joint venture heeft in juni 2020 haar 'seed closing' succesvol afgerond voor € 187 miljoen en heeft daaropvolgend in december 2020 een eerste transactie van

€ 55 miljoen afgerond. Deze vier transacties samen resulteerden in een netto-opbrengst van €405,6 miljoen

- Op 21 april 2020 voltooide VGP met succes een uitgifte van €200 miljoen nieuwe aandelen (gelijk aan 10,8% van de uitstaande aandelen) met een korting van 4,6% ten opzichte van de laatst verhandelde koers en op 3 september 2020 voltooide VGP met succes een verkoop van 929.153 bestaande aandelen (gelijk aan 4,5% van de uitstaande aandelen of € 109 miljoen) met een korting van 4,2% ten opzichte van de laatst verhandelde koers
- De opbrengst van deze transacties en de bestaande onbenutte lange termijn revolverfaciliteiten bieden VGP aanzienlijke ruimte om te herinvesteren in de ontwikkelingspijplijn en de groei van de onderneming voort te zetten. Eind 2020 bedroeg de schuldgraad 25,2%, wat een aanzienlijke financieringsruimte biedt

Aanzienlijke groei in duurzame energieopwekking

- VGP Renewable Energy N.V. is door de Groep opgericht om de mogelijkheden te verbreden waarbinnen onze klanten kunnen worden geholpen bij het verduurzamen van hun bedrijf op een kosteneffectieve manier door het aanbieden van groene energie, slim energiebeheer en het faciliteren van onze klanten in hun transitie naar een groen vrachtwagen- en wagenpark
- De totale zonnestroomopwekkingscapaciteit is toegenomen tot 42,5MWp momenteel geïnstalleerd of in aanbouw via 36 projecten. Dit wordt gerealiseerd door een investering van €16,2 miljoen tot nu toe. Daarnaast bevat de pijplijn momenteel nog eens projecten met een totale opwekkingscapaciteit van 53,3 MWp aan groene energie

Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen

- Wij hebben aanzienlijke vooruitgang geboekt op weg naar onze ‘Sustainable Development Goals’ en hebben voor 2021 nieuwe doelstellingen geïntroduceerd, waaronder een doelstelling om tegen 2025 netto koolstofneutraal te zijn op onze voetafdruk voor scope 1- en scope 2-emissies in overeenstemming met PAS 2060. Daarbij is voorgenomen te voldoen aan de jaarlijkse CDP-rapportage inzake klimaatverandering

Vooruitzichten 2021

- Wij kijken met vertrouwen naar 2021 en daarna. De verwachting is dat de ontwikkelingsactiviteiten ook in 2021 op een hoog niveau blijven, ondersteund door een solide vraag van potentiële huurders, aangezien we verwachten dat technologische veranderingen en e-commerce een belangrijke motor zullen blijven achter de vraag naar ons platform. Onze bestaande grondbank biedt de basis voor groei in de komende jaren en VGP verwacht haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille te kunnen blijven uitbreiden door de voltooiing en opstart van nieuwe bouwprojecten in 2021
- Focus op uitbreiding van het dienstenaanbod via VGP Renewable Energy, door meer productie van groene energie en het faciliteren van onze klanten in hun transitie naar groene energie
- Tot slot verwachten wij in de loop van 2021 de details te kunnen bekendmaken van een verdere uitbreiding van onze eerste joint venture met Allianz Real Estate tot boven de verruimde streefwaarde van € 2,0 miljard en verwachten wij in de loop van dit jaar verschillende closings te kunnen doen met de joint ventures

BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Operationele parameters en resultaten	2020	2019	Wijziging
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	185,2	155,0	19,5%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	419,4	252,4	66,2%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	370,9	205,6	80,4%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	18,58	11,06	68,0%
Dividend per aandeel (€ per aandeel)	3,65 ¹	2,93 ²	24,6%

Portefeuille en balans	2020	2019	Wijziging
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op 100% (€mio)	3.843	2.771	38,7%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€mio)	2.468	1.897	30,1%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	98,5	99,8	-
EPRA NTA ³ per aandeel (€ per aandeel)	65,78	39,88	64,9%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	63,44	37,66	68,5%
Netto financiële schuld (€mio)	560,9	604,2	(7,2)%
Schuldgraad ⁴ (%)	25,2	37,2	-

CONFERENCE CALL VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal een conference call houden om 10u30 (CET) op 26 februari 2021

De details van deze conference call:

- België: 0800 58228 (gratis)/ +32 (0)2 404 0659
- VK: 0800 358 6377 (gratis)/ +44 (0)330 336 9105
- VS: 888 394 8218 (gratis)/ +1 323 701 0225
- Bevestigingscode: 1934802

Een presentatie zal beschikbaar zijn op de website van VGP onder “Financiële & bedrijfsresultaten”:

www.vgpparks.eu/nl/investeerders/publicaties/

¹ Betreft voorgesteld dividend. Het dividend per aandeel is onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders

² Voorgesteld dividend per aandeel over boekjaar 2019 was €3,25 per aandeel; op basis van nieuw uitgegeven aandelen werd dit aangepast tot €2,93 per aandeel

³ EPRA Net Tangible Assets. Voor overige indicatoren, EPRA Net Reinstatement Value en Net Disposal Value verwijzen we naar toelichting 12.2

⁴ Schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen

FINANCIËLE KALENDER

Jaarverslag 2020	13 april 2021
Eerste kwartaal 2021 trading update	14 mei 2021
Algemene aandeelhoudersvergadering	14 mei 2021
Dividend ex-datum	21 mei 2021
Betalingsdatum van het dividend	25 mei 2021
Halfjaarresultaten 2021	27 augustus 2021
Derde kwartaal 2021 trading update	19 november 2021

CONTACT GEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN UIT DE MEDIA

Martijn Vlutters (VP – Business Development & Investor Relations)	Tel: +32 (0)3 289 1433
Karen Huybrechts (Hoofd Marketing)	Tel: +32 (0)3 289 1432
Anette Nachbar Brunswick Group	Tel: +49 152 288 10363

OVER VGP

VGP N.V. is een toonaangevende pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen. De Groep heeft een groundbank (in eigendom of vastgelegd) van 7,65 miljoen m². De strategische focus ligt op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële businessparken. VGP, opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag meer dan 260 medewerkers in dienst en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende 50:50 joint ventures. Per december 2020 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 3,84 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van € 1,35 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel en op de beurs van Praag (ISIN: BE0003878957).

Voor meer informatie kunt u terecht op: <https://www.vgpparks.eu/nl/>

Toekomstgerichte informatie: Dit persbericht kan toekomstgerichte informatie bevatten. Toekomstgerichte verklaringen beschrijven verwachtingen, plannen, strategieën, doelen, toekomstige gebeurtenissen of intenties. De verwezenlijking van toekomstgerichte verklaringen die in dit persbericht staan, is onderworpen aan en is afhankelijk van risico's en onzekerheden verbonden aan verschillende factoren. Om deze reden kunnen de actuele of toekomstige resultaten wezenlijk afwijken van de resultaten die expliciet gemeld worden of impliciet besloten zijn in dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Mochten bekende of onbekende risico's of onzekerheden zich voltrekken of mochten onze aannames onjuist blijken te zijn, dan kunnen de daadwerkelijke resultaten sterk afwijken van de verwachte resultaten. VGP verplicht zich niet om toekomstgerichte verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij dit specifiek wettelijk of reglementair verplicht is. VGP wijst elke aansprakelijkheid af voor verklaringen die door derden worden afgelegd of gepubliceerd, en neemt geen enkele verplichting op om onnauwkeurige gegevens, informatie, conclusies of opinies te corrigeren die door derden worden gepubliceerd met betrekking tot dit of enig ander persbericht dat door VGP wordt verspreid.

ACTIVITEITENOVERZICHT

In 2020 zijn de activiteiten van VGP blijven groeien met ontwikkelingsactiviteiten die op recordniveaus blijven presteren dankzij sterke verhuuractiviteiten, ondanks de ongekende verstoring veroorzaakt door Covid-19. Onze primaire focus is en blijft de gezondheid, veiligheid en het welzijn van onze werknemers en partners. Gedurende de hele periode is het VGP-team operationeel gebleven, meestal werkend vanuit huis, met volledige toegang tot systemen. Waar mogelijk zijn onze bouwlocaties operationeel gebleven en de timingimpact, met name op pre-let projecten, bleef beperkt en was voornamelijk geconcentreerd in de eerste helft van 2020.

Op 23 juni 2020 heeft VGP 50% van de aandelen van VGP Park München GmbH verkocht aan Allianz Real Estate, met een 'seed closing' van €187 miljoen, waarmee de derde joint venture van de Groep werd gevormd. De seed closing werd gevolgd door een eerste closing van €55 miljoen in december 2020. In tegenstelling tot de eerste twee joint ventures, zal deze joint venture zich eerst richten op de ontwikkeling van VGP Park München, waarbij beide joint venture partners de resterende ontwikkelingskosten zullen financieren naar rato van hun respectieve aandelenbezit. Daarnaast vond er in oktober 2020 een closing plaats in de eerste joint venture voor €166 miljoen en in de tweede joint venture in november 2020 voor €258 miljoen. Deze vier transacties vertegenwoordigden een totale bruto activa waarde van €666 miljoen en resulteerden in €405,6 miljoen netto contante opbrengsten.

Op 26 november 2020 is VGP een partnerschap aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer ter wille van de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50 basis. Het aandeel van VGP Park Moerdijk komt neer op ruim 450.000 m² verhuurbaar oppervlak.

Per eind december 2020 vertegenwoordigen de getekende huurovereenkomsten € 185,2 miljoen¹ aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten en een totaal van 3.216.000 m² verhuurbare oppervlakte. Van deze totale oppervlakte behoort 809.000 m² tot de eigen portefeuille (749.000 m² per 31 december 2019) en 2.407.000 m² tot de Joint Ventures (1.913.000 m² per 31 december 2019).

Gedurende het jaar 2020 heeft VGP in totaal 27 projecten opgeleverd, goed voor 531.000 m² verhuurbare oppervlakte, met 33 bijkomende projecten in aanbouw, goed voor 869.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2020 bedroeg € 366,4 miljoen (tegenover een netto waarderingsbate van € 188,2 miljoen per 31 december 2019).

De eigen vastgoedbeleggingsportefeuille bestaat uit 10 opgeleverde gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 205.000 m², terwijl de vastgoedportefeuille van de Joint Ventures uit 115 opgeleverde gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 2.236.000 m² bestaat.

De Groep heeft gedurende het jaar twee aandelenplaatsingen succesvol afgerond resulterend in totale opbrengst van €309 miljoen, welke gecombineerd met ingehouden winsten, heeft geresulteerd in een significante reductie van de schuldgraad van de Groep tot 25,2% per 31 december 2020 (37,2% per 31 december 2019).

¹ Inclusief joint ventures. Per 31 december 2020 bedroegen de geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten voor de joint ventures samen € 143,5 miljoen (2019: €102,3 miljoen).

BEDRIJFSRESULTAAT

<i>(in duizenden €)</i>	2020	2019
Omzet¹	29.558	26.037
Bruto huuropbrengsten	12.078	11.653
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(3.784)	(2.556)
Netto huuropbrengsten	8.294	9.097
Joint ventures management fee inkomsten	14.699	10.492
Onwikkelingswinsten op vastgoedbeleggingen	366.361	188.165
Administratieve kosten	(29.296)	(18.100)
Aandeel in bedrijfsresultaat van de joint ventures	63.338	65.703
Overige kosten	(4.000)	(3.000)
Bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	419.396	252.357
Netto financieel resultaat	(8.592)	(14.238)
Bedrijfsresultaat voor belastingen	410.804	238.119
Belastingen	(39.865)	(32.506)
Bedrijfsresultaat na belastingen	370.939	205.613

Netto huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten daalden met € 0,8 miljoen tot € 8,3 miljoen, met name door vier closings met de VGP Joint Ventures, gecompenseerd door de oplevering van inkomsten-genererende gebouwen gedurende 2020.

Inclusief het aandeel van VGP in de Joint Ventures en rekening houdend met de netto huuropbrengsten op "doorkijkbasis" steeg de netto huur in totaal met € 8,6 miljoen (van € 46,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 tot € 55,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020)².

Geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten

Ondanks de Covid-19 pandemie zagen we een aanhoudende sterke groei van de leasingactiviteiten in 2020, waarbij de verhuuractiviteiten sterk presteerden in alle regio's.

De toename van de vraag naar verhuurbare oppervlakte resulteerde in de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten van in totaal ruim € 45,2 miljoen, waarvan € 34,0 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten (€ 8,0 miljoen namens Joint Ventures) en € 11,3 miljoen (€ 9,2 miljoen namens Joint Ventures) in verband met hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten.

Gedurende het jaar werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 3,7 miljoen (€ 3,4 miljoen namens Joint Ventures) beëindigd.

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

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

Netto zijn de geannualiseerde gecommiteerde huurovereenkomsten per eind december 2020 gestegen tot € 185,2 miljoen¹ (ten opzichte van € 155,0 miljoen per 31 december 2019).

Van de € 34,0 miljoen nieuw ondertekende en vernieuwde huuropbrengsten wordt 39% gegenereerd in Duitsland met een totaal van € 13,3 miljoen (€ 4,1 miljoen voor rekening van Joint Ventures), in Nederland wordt 17% gegenereerd, gelijk aan € 5,9 miljoen (eigen portefeuille), in Spanje 12%, gelijk aan € 3,9 miljoen (€ 1,1 miljoen voor rekening van Joint Ventures), in Slowakije 9%, gelijk aan € 3,0 miljoen (€ 0,3 miljoen voor rekening van Joint Ventures), in Roemenië 7%, gelijk aan € 2,4 miljoen (€ 1,3 miljoen voor rekening van Joint Ventures), in Letland 5%, gelijk aan € 1,7 miljoen (eigen portefeuille), in Tsjechië 5%, gelijk aan € 1,6 miljoen (€ 1,2 miljoen voor rekening van Joint Ventures), in Italië 5%, gelijk aan € 1,6 miljoen (eigen portefeuille), in Hongarije 1%, gelijk aan € 0,5 miljoen euro (waarvan €0,1 miljoen voor rekening van Joint Ventures), en tenslotte in Oostenrijk 0%, gelijk aan 0,1 miljoen euro (volledig voor rekening van Joint Ventures).

Per 31 december 2020 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde eigen en Joint Ventures portefeuille 8,5 jaar² (in vergelijking met 8,9 jaar op 31 december 2019). Voor de eigen portefeuille bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 9,9 jaar³ en voor de portefeuille van de Joint Ventures staat deze op 8,0 jaar⁴.

De voltooide vastgoedportefeuille van de Groep, inclusief de eigen portefeuille en de vastgoedportefeuille van Joint Ventures, bereikte eind december 2020 een bezettingsgraad van 98,5% ten opzichte van 99,8% eind december 2019.

De getekende huurovereenkomst met een totaal van geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten van € 185,2 miljoen eind december 2020 vertegenwoordigen een totaal van 3.216.000 m² verhuurbare oppervlakte. Van deze totale oppervlakte behoort 809.000 m² tot de eigen portefeuille (749.000 m² per 31 december 2019) en 2.407.000 m² tot de Joint Ventures (1.913.000 m² per 31 december 2019).

Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2020 bedraagt € 366,4 miljoen in vergelijking met een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 188,2 miljoen per einde december 2019.

De lage kapitalisatierentevoeten bleven aanhouden tijdens het jaar.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsland, maar inclusief de projecten in aanbouw voor rekening van de Joint Ventures, werd op 31 december 2020 door de waarderingdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 5,51% (vergeleken met 5,76% per 31 december 2019) toegepast op de contractuele huurinkomsten vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte.

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

¹ Inclusief Joint Ventures. Per 31 december 2020 bedroegen de geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten voor de Joint Ventures €143,5 miljoen (2019: €102,3 miljoen).

² Gecombineerde eigen en Joint Ventures portefeuille – tot de eerste opzegmogelijkheid 8,0 jaar

³ Eigen portefeuille – tot de eerste opzegmogelijkheid 9,3 jaar

⁴ Joint Ventures portefeuille – tot de eerste opzegmogelijkheid 7,6 jaar

Inkomsten uit de Joint Ventures

De inkomsten uit de diensten geleverd aan de Joint Ventures stegen met € 4,2 miljoen tot € 14,7 miljoen. De stijging was voornamelijk het gevolg van de groei van de portefeuille van de Joint Ventures en de ontwikkelingsactiviteiten die in opdracht van de Joint Ventures zijn ondernomen.

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

Aandeel in het resultaat van de Joint Ventures

Het aandeel van VGP in de winst van de Joint Ventures over de periode nam met € 2,5 miljoen af van € 65,7 miljoen over de periode eindigend op 31 december 2019 naar € 63,3 miljoen over de periode eindigend op 31 december 2020, als gevolg van de toegenomen inkomsten-genererende activa van de portefeuille van de Joint Ventures en de inkrimping van de kapitalisatierentevoet op de vastgoedbeleggingen.

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

Eind december 2019 hadden de Joint Ventures (100% aandeel) € 143,5 miljoen aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten op jaarbasis, wat neerkomt op 2.407.000 m² verhuurbare oppervlakte tegenover € 102,3 miljoen aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten voor 1.913.000 m² per december 2019.

Het aandeel in de netto waarderingswinsten op vastgoedbeleggingen nam af tot € 48,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 (vergeleken met € 60,8 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019). De portefeuille van de Joint Ventures, met uitzondering van de ontwikkelingsgronden en de gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de Joint Ventures, werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,76% per 31 december 2020 (vergeleken met 5,16% per 31 december 2020), wat de verdere contractie van de marktkapitalisatierentevoeten in 2020 weerspiegelt. De (her)waardering van de Joint Ventures portefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

Het aandeel in de netto financiële kosten van de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2020 steeg van € 16,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 tot € 17,8 miljoen. Voor de periode eindigend op 31 december 2020 bedroeg het aandeel van de financiële opbrengsten € 2,0 miljoen (€ 0,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019). Het aandeel in de financiële kosten stegen van € 16,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 tot € 19,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 en omvatten € 5,9 miljoen rente op de aandeelhoudersschuld (€ 3,5 miljoen per 31 december 2019), € 8,7 miljoen rente op financiële schuld (€ 7,6 miljoen per 31 december 2019), € 5,5 miljoen andere financiële kosten (€ 5,0 miljoen per 31 december 2019) en een positieve impact van € 0,5 miljoen (€ 0,3 miljoen per 31 december 2019) in verband met geactiveerde rente. De vorige rapporteringsperiode bevatte daarnaast € 0,3 miljoen ongerealiseerde verliezen op rentederivaten (nihil per 31 december 2019).

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode bedroegen € 29,3 miljoen in vergelijking met € 18,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019, als gevolg van de groei van de organisatie in de markten waarin de Groep actief is en de kosten van het lange termijn incentiveprogramma (als gevolg van de kosten van de invoering van een nieuw LTIP). Op 31 december 2020 bestond het VGP-team uit meer dan 260 FTE-equivalenten, actief in 12 verschillende landen.

Overige kosten

De overige kosten voor de periode bedroegen € 4 miljoen ten opzichte van € 3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019 als gevolg van de voorziening voor de jaarlijkse bijdrage aan de VGP Foundation. Per 31 december 2020 had de VGP Foundation 16 projecten goedgekeurd, die € 1,1 miljoen aan verplichtingen weerspiegelen.

Netto financiële kosten

Voor de periode eindigend op 31 december 2020 bedroegen de financiële opbrengsten € 9,3 miljoen (€ 5,5 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019) en omvatten ze € 9,3 miljoen rentebaten op leningen toegekend aan de Joint Ventures (€ 5,5 miljoen per 31 december 2019).

De gerapporteerde financiële kosten per 31 december 2020 van € 17,9 miljoen (€ 19,8 miljoen per 31 december 2019) bestaan voornamelijk uit € 26,6 miljoen kosten in verband met financiële schulden (€ 22,0 miljoen per 31 december 2019), € 2,9 miljoen andere financiële kosten (€ 1,9 miljoen per 31 december 2019) en een positieve impact van € 11,9 miljoen in verband met gekapitaliseerde-rente (€4,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2019).

Als gevolg hiervan bedroegen de netto financiële kosten € 8,6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 in vergelijking met € 14,2 miljoen eind december 2019.

De aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures bedroegen € 266,6 miljoen per 31 december 2020 (tegenover € 178,5 miljoen per 31 december 2019) waarvan € 69,7 miljoen (€ 114,9 miljoen per 31 december 2019) betrekking had op de financiering van gebouwen in aanbouw en de terreinen in ontwikkeling die in het bezit zijn van de Joint Ventures.

Belastingen

De Groep is onderworpen aan belastingen tegen de geldende belastingtarieven van de landen waarin zij actief is. Daarnaast is een uitgestelde belastingverplichting voorzien op de reële waardeaanpassing van de vastgoedportefeuille.

De wijziging in Belastingen is voornamelijk het gevolg van de variantie van de waarde op vastgoedbeleggingen en heeft daarom geen kasstroom-effect.

Voor de periode eindigend op 31 december 2020 bedroegen de belastingen € 39,9 miljoen (2019: € 32,5 miljoen) waarvan € 39,0 miljoen uitgestelde belastingen (2019: € 32,0 miljoen).

ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

De ontwikkelingsactiviteiten in 2020 kunnen als volgt worden samengevat:

Afgeronde projecten

In de loop van het jaar werden 27 projecten opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 531.000 m², goed voor € 29,1 miljoen aan gecommiteerde huurinkomsten op jaarbasis (€ 6,2 miljoen voor eigen rekening van VGP en € 22,9 miljoen voor de Joint Ventures).

Voor eigen rekening leverde VGP 6 gebouwen op met een totale verhuurbare oppervlakte van 120.000 m²:

- Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Halle van 21.000 m², 1 gebouw in VGP Park Giessen-Buseck van 17.000 m², 1 gebouw in VGP Park Giessen-Lutzellinden van 14.000 m² en 1 gebouw in VGP Park Magdeburg van 32.000 m²;
- Spanje: 1 gebouw in VGP Park Zaragoza van 18.000 m²;
- Hongarije: 1 gebouw in VGP Park Kecskemet van 17.000 m².

Voor de Joint Ventures werden 21 gebouwen opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 411.000 m².

Hiervan werden voor VGP European Logistics 11 gebouwen opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 165.000 m²:

- Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Olomouc van 18.000 m², 1 gebouw in VGP Park Chomutov van 16.000 m², 1 gebouw in VGP Park Hradek nad Nisou van 18.000 m² en 2 gebouwen in VGP Park Usti nad Labem van 5.000 m² en 4.000 m² respectievelijk;
- Duitsland: 3 gebouwen in VGP Park Berlin van 25.000 m², 12.000 m² en 11.000 m², 1 gebouw in VGP Park Wustermark van 30.000 m² en 1 gebouw in VGP Park Einbeck van 9.000 m²;
- Slowakije: 1 gebouw in VGP Park Malacky van 20.000 m².

En voor VGP European Logistics 2 werden in totaal 8 gebouwen opgeleverd met een totaal verhuurbaar oppervlak van 185.000 m²:

- Roemenië: 1 gebouw in VGP Park Timisoara van 22.000 m²;
- Spanje: 3 gebouwen in VGP Park Lliçà d'Amunt van 21.000 m², 14.000 m² en 7.000 m² en 1 gebouw in VGP Park San Fernando de Henares van 5.000 m²;
- Nederland: 1 gebouw in VGP Park Nijmegen van 67.000 m² en 1 gebouw in VGP Park Roosendaal van 42.000 m²;
- Italië: 1 gebouw in VGP Park Valsamoggia van 7.000 m²;

Daarnaast werden 2 gebouwen opgeleverd voor VGP Park München voor een totaal van 61.000 m² verhuurbaar oppervlak door 1 gebouw van 38.000 m² en 1 gebouw van 23.000 m².

Projecten in aanbouw

Eind december 2020 had VGP 33 gebouwen in aanbouw voor een totale toekomstige verhuurbare oppervlakte van 869.000 m². De nieuwe gebouwen in aanbouw, die voor 79%¹ zijn voorverhuurd, vertegenwoordigen € 55,2 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten op jaarbasis wanneer ze volledig zijn gebouwd en verhuurd.

Voor eigen rekening had VGP 23 gebouwen in aanbouw voor een totaal van 634.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat € 34,3 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis vertegenwoordigt:

- Duitsland: 5 gebouwen in VGP Park Laatzen, 1 gebouw in VGP Park Göttingen, 2 gebouwen in VGP Park Halle, 1 gebouw in VGP Park Magdeburg en 1 gebouw in VGP Park Erfurt;
- Spanje: 2 gebouwen in VGP Park Valencia, 1 gebouw in VGP Park Fuenlabrada en 1 gebouw in VGP Park Zaragoza;
- Italië: 2 gebouwen in VGP Park Padova en 1 gebouw in VGP Park Calcio;
- Tsjechische Republiek: 1 gebouw in VGP Park Prostejov;
- Nederland: 1 gebouw in VGP Park Nijmegen;
- Slowakije: 1 gebouw in VGP Park Bratislava;
- Roemenië: 1 gebouw in VGP Park Sibiu, 1 gebouw in VGP Park Timisoara en 1 gebouw in VGP Park Brasov.

Voor rekening van de Joint Ventures bouwt VGP 10 nieuwe gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 235.000 m², goed voor € 20,9 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis. Voor VGP European Logistics realiseert VGP 3 nieuwe gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 40.000 m², goed voor €2,0 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis:

- Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Olomouc en 1 gebouw in VGP Park Chomutov;
- Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Wustermark.

Voor VGP European Logistics 2 bouwt VGP 2 nieuwe gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 20.000 m², goed voor € 1,2 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis:

- Spanje: 2 gebouwen in VGP Park San Fernando de Henares.

Daarnaast zijn 5 gebouwen in aanbouw voor VGP Park München voor een totaal van 176.000m² verhuurbaar, goed voor €17,7 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis.

¹ Berekend op basis van de gecontracteerde huurprijs en de geschatte markthuur voor de vrijgekomen ruimte.

Grondbank

In de loop van het jaar slaagde VGP erin om de grondbank aan te vullen en uit te breiden door de aankoop van nieuwe grondpercelen. In totaal werd 2.570.000 m² aan bouwgrond verworven met een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 1.170.000 m². Van deze grondstukken ligt 784.000 m² (31%) in Nederland, 646.000 m² in Duitsland (25%), 513.000 m² (20%) in Roemenië, 383.000 m² (15%) in Tsjechië, 102.000 m² (4%) in Slowakije, 77.000 m² (3%) in Italië, 55.000 m² (2%) in Spanje en 9.000 m² in Hongarije.

Op 31 december 2020 had VGP daarnaast 2,18 miljoen m² aan grondpercelen contractueel vastgelegd (onder voorbehoud van vergunningen), waarvan 698.000 m² in Tsjechië, 545.000 m² in Italië, 264.000 m² in Duitsland, 250.000 m² in Roemenië, 182.000 m² in Letland, 120.000 m² in Oostenrijk, 79.000 m² in Portugal en 45.000 m² in Nederland. Verwacht wordt dat deze verzekerde grondpercelen in de komende 6-12 maanden zullen worden aangekocht, afhankelijk van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Dit brengt de totale grondbank (in eigendom en contractueel vastgelegd) op 7,65 miljoen m², wat een resterend ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van 3,60 miljoen m². Inbegrepen in het bovenstaande is de resterende 1.142.000 m² bouwgrond gehouden door de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van circa 674.000 m² nieuw verhuurbaar oppervlakte, inclusief meer dan 450.000 m² bruto verhuurbaar oppervlakte met betrekking tot VGP Park Moerdijk.

Op 26 november 2020 is VGP een partnerschap aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer ter wille van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk ("LPM") samen met het Havenbedrijf Moerdijk op 50:50-basis. Het doel is om een platform van nieuwe, kwalitatief hoogwaardige logistieke en industriële magazijnen te bouwen, waarvan 50% voor rekening van VGP Park Moerdijk en de andere 50% direct voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk. De totale ontwikkelingsoppervlakte van LPM bedraagt circa 140 ha met een totaal ontwikkelingspotentieel van circa 900.000 m² verhuurbaar oppervlak. Momenteel is voorzien dat LPM gezamenlijk zal worden ontwikkeld in vier verschillende fasen. VGP Park Moerdijk heeft het recht om te verkopen en VGP heeft het recht om de inkomsten-genererende activa die voor rekening van VGP Park Moerdijk zijn ontwikkeld, te verwerven.

Naast de in eigendom zijnde en gecommitteerde grondbank, heeft VGP niet-bindende overeenkomsten getekend en voert VGP momenteel due diligence onderzoeken uit, op exclusieve basis, naar de potentiële acquisities van in totaal circa 1.490.000 m² aan nieuwe grondpercelen met een ontwikkelingspotentieel van 656.000 m², gelegen in Hongarije, Italië, Roemenië, Slowakije, Duitsland en Portugal. VGP verwacht dat een aanzienlijk aantal van deze grondpercelen in de komende 6 tot 12 maanden contractueel zullen worden vastgelegd.

GROEP ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

Het saldo van de groep activa aangehouden voor verkoop daalde van € 169,7 miljoen per 31 december 2019 tot € 102,3 miljoen per 31 december 2020. Het saldo per 31 december 2020 heeft betrekking op de activa in aanbouw en bouwgrond (tegen reële waarde) die door VGP in opdracht van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 worden/zullen worden ontwikkeld.

In het kader van de joint venture overeenkomsten hebben VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 een exclusief voorkeursrecht met betrekking tot de verwerving van de door VGP ontwikkelde inkomsten genererende activa die zich in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije bevinden met betrekking tot de eerste joint venture en in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje met betrekking tot de tweede joint venture. De ontwikkelingspijplijn die in het kader van de verschillende closings tussen een joint venture en VGP aan een joint venture wordt overgedragen, wordt voor eigen risico van VGP ontwikkeld en vervolgens door de joint venture verworven en betaald onder voorbehoud van vooraf overeengekomen oplever- en huurparameters. De reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP voor rekening van de Joint Ventures worden ontwikkeld, bedroeg per 31 december 2020 € 102,3 miljoen (vergeleken met € 169,7 miljoen per 31 december 2019).

FINANCIERING

Op 21 april 2020 heeft VGP met succes een plaatsing van nieuwe aandelen afgerond voor een totale waarde van €200,0 miljoen. De transactie vond plaats door middel van een onderhandse plaatsing via een versneld bookbuild proces aan internationale institutionele beleggers. In het aanbod werden in totaal 2.000.000 nieuwe aandelen (ongeveer 10,8% van VGP's uitstaande aandelen op dat moment) geplaatst tegen een uitgifteprijs van €100,00 per aandeel, wat een korting vertegenwoordigt van 4,58% ten opzichte van de laatst verhandelde prijs. In overeenstemming met hun vooraf aangegane verbintenissen, hebben Little Rock SA, gecontroleerd door de heer Jan Van Geet, en VM Invest NV, gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen, elk ingeschreven op respectievelijk 33,81% en 20,16% van de nieuwe aandelen, en ontvingen zij volledige toewijzingen.

Op 3 september 2020 voltooide VGP met succes een aanbod van bestaande aandelen met een totale waarde van € 109 miljoen door middel van een private plaatsing via een versneld bookbuild proces aan internationale institutionele beleggers. De bestaande aandelen werden gehouden door een Management Incentive Scheme Vennootschap ("MISV"). Na de overgang in 2019 naar een nieuw lange termijn incentiveplan voor het management, verloren de aandelen die als onderdeel van de voormalige regeling binnen het MISV werden aangehouden, hun oorspronkelijke doel. Om die reden zijn deze eigen aandelen op de markt verkocht. In het aanbod werden in totaal 929.153 bestaande gewone aandelen VGP (overeenkomend met 4,51% van het uitstaande aandelenkapitaal van VGP) geplaatst tegen een prijs van €117,50 per aandeel, wat een korting vertegenwoordigt van 4,16% ten opzichte van de laatst verhandelde prijs

De gecombineerde netto-opbrengsten van de twee plaatsingen zijn door de Groep gebruikt voor de verdere financiering van de ontwikkeling van lopende projecten in aanbouw en nieuwe voorverhuurde projecten, alsmede voor de selectieve uitbreiding van de grondbank.

De schuldgraad¹ van de Groep per 31 december 2020 daalde naar 25,2% van 37,2% per 31 december 2019.

DIVIDEND

Gezien de succesvolle en duurzame evolutie van de resultaten van de Groep in het afgelopen jaar en de positieve vooruitzichten voor 2021, heeft de Raad van Bestuur van VGP besloten aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor te stellen om een bruto dividend uit te keren van €75,1 miljoen voor het jaar 2020. Dit komt overeen met €3,65 per aandeel (of een bruto dividendrendement van 2,57%²), tegenover €2,93 per aandeel uitgegeven over het jaar 2019.

¹ Geconsolideerde schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen

² Op basis van de slotkoers van € 141,80 per 25 februari 2021

FINANCIËLE STATEN¹

1 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	Toelichting	2020	2019
Omzet ²	7	29.558	26.037
Bruto huuropbrengsten	7	12.078	11.653
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		(3.784)	(2.556)
Netto huurresultaat		8.294	9.097
Joint ventures management fee inkomsten	7	14.699	10.492
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	8	366.361	188.165
Administratieve kosten	9	(29.296)	(18.100)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	10	63.338	65.703
Overige kosten		(4.000)	(3.000)
Bedrijfsresultaat		419.396	252.357
Financiële opbrengsten	11	9.319	5.543
Financiële kosten	11	(17.911)	(19.781)
Financieel resultaat		(8.592)	(14.238)
Winst voor belastingen		410.804	238.119
Belastingen		(39.865)	(32.506)
Winst van het boekjaar		370.939	205.613
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		370.939	205.613
Minderheidsbelangen		-	-
RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2020	2019
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - basis	12	18,58	11,06
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	12	18,58	11,06

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

¹ De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die grotendeels zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie in dit persbericht zouden moeten worden opgenomen. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de IFRS zoals aangenomen door de Europese Unie.

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

2 GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	2020	2019
Netto resultaat	370.939	205.613
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	-	-
Volledig perioderesultaat	370.939	205.613
Toerekenbaar aan:		
de aandeelhouders van VGP NV	370.939	205.613
Minderheidsbelangen	-	-

3 GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

ACTIVA (in duizend €)	Toelichting	2020	2019
Immateriële activa		557	46
Vastgoedbeleggingen	13	920.151	792.945
Materiële vaste activa		16.944	5.287
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	10	654.773	387.246
Andere langlopende vorderingen	10	264.038	63.571
Uitgestelde belastingvorderingen		1.786	695
Totaal vaste activa		1.858.249	1.249.790
Handels- en andere vorderingen		44.828	28.770
Geldmiddelen en kasequivalenten		222.356	176.148
Groepen activa aangehouden voor verkoop		102.309	169.655
Totaal vlottende activa		369.493	374.573
TOTAAL ACTIVA		2.227.742	1.624.363

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)	Toelichting	2020	2019
Kapitaal		72.225	62.251
Overige reserves		285.420	69
Overgedragen resultaten		948.092	637.461
Eigen vermogen		1.305.737	699.781
Langlopende financiële schulden		748.796	767.673
Andere langlopende verplichtingen		10.461	12.789
Uitgestelde belastingverplichtingen		43.813	31.647
Totaal langlopende verplichtingen		803.070	812.109
Kortlopende financiële schulden		34.468	12.673
Handels- en andere kortlopende schulden		77.725	89.325
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		6.742	10.475
Totaal kortlopende verplichtingen		118.935	112.473
Totaal verplichtingen		922.005	924.582
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.227.742	1.624.363

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

4 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizend €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal-reserve (zie toelichting 16)	IFRS aandelen kapitaal	Overige reserves	Over-gedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2019	92.667	(30.416)	62.251	69	481.147	543.467
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	-	205.613	205.613
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	205.613	205.613
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	(40.883)	(40.883)
Herwaardering van het VGP Misv incentive plan	-	-	-	-	(8.416)	(8.416)
Saldo per 31 december 2019	92.667	(30.416)	62.251	69	637.461	699.781
Saldo per 1 januari 2020	92.667	(30.416)	62.251	69	637.461	699.781
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	-	370.939	370.939
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	370.939	370.939
Kapitaalverhoging, na aftrek transactiekosten	9.974	-	9.974	188.346	-	198.320
Verkoop eigen aandelen	-	-	-	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

5 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	Toelichting	2020	2019
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		410.804	238.119
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		2.076	1.207
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen		(200.221)	(153.273)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen		(166.140)	(34.892)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		282	108
Rente (opbrengsten)		(9.319)	(5.543)
Rente kosten		17.629	19.673
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	10	(63.338)	(65.703)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen		(8.227)	(304)
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(28.240)	(12.249)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		10.401	2.964
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(26.066)	(9.589)
Ontvangen interesten		27	27
Betaalde interesten		(25.259)	(19.280)
Betaalde winstbelastingen		(870)	(484)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(52.168)	(29.326)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere		14	22
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	14	405.644	339.008
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw		(428.244)	(453.849)
Inkomsten uit / (investering in) joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(10.759)	(3.000)
Leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(116.506)	(30.271)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		15.321	22.586
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(134.530)	(125.504)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitbetaalde dividenden		(60.308)	(40.883)
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal)		198.320	-
Netto opbrengsten m.b.t. verkoop eigen aandelen		97.005	-
Opname van leningen		-	204.151
Terugbetalingen van leningen		(1.433)	(981)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		233.584	162.287
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		46.886	7.456
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		176.148	161.446
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(678)	1.116
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		-	6.130
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		222.356	176.148

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht dient te worden gelezen in samenhang met de begeleidende toelichtingen.

6 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.

6.1 Activiteitssegmenten

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

In juni 2020, stapte de groep in een nieuwe 50:50 joint venture met partner Allianz Real Estate voor de ontwikkeling van VGP Park München ("de Derde joint venture"). De initiële termijn van deze nieuw opgerichte joint venture bedraagt 10 jaar. In tegenstelling tot de twee bestaande joints ventures met Allianz Real Estate, die zich concentreren op de aankoop van inkomsten genererende activa ontwikkelt door VGP, zal deze derde joint venture zich in eerste instantie focussen op de ontwikkeling van VGP Park München. In november 2020, trad VGP in een 50:50 joint venture met Roozen Landgoederen Beheer ("de Vierde joint venture"/"LPM joint venture"). Deze joint venture is opgericht met onbepaalde duurtijd. De LPM joint venture zal het logistiek Park Moerdijk ("LPM") ontwikkelen samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50 basis. De doelstelling is om een platform van nieuwe, A-geclassificeerde logistieke en industriële gebouwen te ontwikkelen waarin LPM joint venture (VGP Park Moerdijk) een 50% aandeel houdt. De overige 50% zal gehouden worden door het Havenbedrijf Moerdijk. Vanaf 2020, zal naar aanleiding van het in rekening brengen van de Derde en Vierde joint venture de rapporteringssegmenten aangepast worden.

Investeringsactiviteiten

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

Vastgoedontwikkeling

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

Vastgoed- en activabeheer

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

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

<i>In duizend €</i>	2020	2019
Investering EBITDA	55.452	46.206
Vastgoedontwikkeling EBITDA	342.536	172.488
Vastgoed- en activabeheer EBITDA	9.342	7.249
Totaal operationele EBITDA	407.330	225.943

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 Ventures perimeter t.t.z alle landen behalve Letland.

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2019			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	11.653	-	-	11.653
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(256)	(2.300)	-	(2.556)
Netto huuropbrengsten	11.397	(2.300)	-	9.097
Joint Ventures management fee inkomsten	-	-	10.492	10.492
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture	-	186.757	-	186.757
Administratieve kosten	(1.681)	(14.969)	(3.243)	(16.893)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Venture na belastingen ¹	36.490	-	-	36.490
Operationele EBITDA	46.206	169.488	7.249	225.943
Overige kosten				(3.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-	(1.105)	(102)	(1.207)
Winst vóór belastingen en interest	46.206	168.383	7.147	221.736
Netto financiële kosten - Eigen				(14.238)
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(16.049)
Winst vóór belastingen				191.449
Inkomstenbelastingen - Eigen				(484)
Inkomstenbelastingen - Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(1.464)
Recurrente netto inkomsten				189.502
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - andere landen ²				1.408
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - Joint venture en geassocieerde ondernemingen				60.753
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten - Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(108)
Latente belastingen - Eigen				(32.022)
Latente belastingen - Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(13.919)
Gerapporteerde winst over de periode				205.613

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 60,8 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 0,1 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 13,9 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

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

6.2 Geografische markten

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

31 december 2020							
In duizend €	Bruto-huur opbrengsten ¹	Netto-huur opbrengsten ¹	Aandeel in de operationele EBITDA van de Joint Ventures	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed beleggingen Eigen	Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel	Investerings ²
West-Europa							
Duitsland	33.501	27.475	27.072	313.131	506.518	935.512	294.362
Spanje	3.966	2.352	2.126	21.849	140.472	75.730	44.189
Oostenrijk	602	434	504	103	13.009	12.575	755
Nederland	2.574	1.497	127	42.496	60.414	107.590	30.348
Italië	1.053	1.424	(19)	2.515	31.164	12.415	21.706
Portugal	-	(67)	-	(516)	5.096	-	1.666
	41.695	33.114	29.809	379.576	756.673	1.143.821	393.026
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	11.713	10.900	10.729	21.775	91.147	207.745	39.087
Slowakije	1.847	1.360	1.625	5.517	46.422	30.813	13.183
Hongarije	3.179	2.779	1.954	1.901	35.026	29.033	9.199
Roemenië	2.630	1.765	2.273	2.154	52.674	33.650	24.396
	19.368	16.804	16.580	31.346	225.269	301.241	85.865
Baltische landen							
Letland	3.109	2.921	-	2.790	40.519	-	931
Andere ³	-	2.415	(515)	(6.383)	-	-	-
Totaal	64.172	55.253	45.874	407.330	1.022.461	1.445.062	479.823

¹ Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

² Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 416,1 miljoen en voor de eerste en tweede joint ventures' portfolio's € 63,7 miljoen.

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

31 december 2019							
<i>In duizend €</i>	Bruto- huur opbrengsten ¹	Netto- huur opbrengsten ¹	Aandeel in de operationele EBITDA van de Joint Ventures	EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed beleggingen Eigen	Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel	Investerings ²
West-Europa							
Duitsland	28.823	24.534	23.096	119.583	447.176	612.099	301.395
Spanje	2.206	819	612	29.086	149.460	33.045	42.618
Oostenrijk	905	723	138	2.231	12.236	11.795	12.371
Nederland	8	(472)	-	20.886	115.612	-	59.125
Italië	-	243	-	5.625	30.764	-	20.357
Portugal	-	(17)	-	(265)	3.255	-	3.181
	31.942	25.829	23.846	177.146	758.503	656.939	439.048
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	10.989	10.286	9.172	30.230	58.145	196.444	28.475
Slowakije	1.913	1.983	1.751	2.750	42.984	24.218	29.144
Hongarije	2.137	2.430	1.863	1.344	25.522	28.606	16.731
Roemenië	3.749	3.009	811	12.570	38.511	27.801	22.569
	18.787	17.707	13.596	46.894	165.162	277.068	96.918
Baltische landen							
Letland	2.571	2.137	-	2.025	38.935	-	3.486
							-
Andere ³	-	997	(953)	(3.123)	-	-	-
Totaal	53.300	46.669	36.490	222.943	962.600	934.007	539.452

¹ Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

² Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 517,5 miljoen en voor de eerste en tweede joint ventures' portfolio's € 21,9 miljoen.

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

7 OMZET

<i>In duizend €</i>	2020	2019
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	10.087	10.182
Huurindexering en kortingen	1.991	1.471
Totaal bruto huuropbrengsten	12.078	11.653
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	10.743	8.748
Inkomsten uit projectontwikkeling	3.956	1.744
Joint Ventures management fee inkomsten	14.699	10.492
Doorgerekende huurlasten	2.781	3.892
Totale omzet	29.558	26.037

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 2020 werden opgeleverd en de verschillende closings met de Joint Ventures die in de loop van het jaar plaatsvonden, d.w.z. de huurinkomsten voor 2020 omvatten (i) € 0,3 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode van 1 januari 2020 tot 15 oktober 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de zevende closing met VGP European Logistics joint venture op 15 oktober 2020 werd verkocht. (vergeleken met € 0,8 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2019 tot 1 april 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de vijfde closing werd verkocht en €1,4 miljoen euro huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2019 tot 30 november 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de zesde closing werd verkocht); (ii) € 3,7 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2020 tot 16 november 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de tweede closing met de joint venture VGP European Logistics 2 werd verkocht op 16 november 2020 (vergeleken met € 4,4 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2019 tot 31 juli 2019 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de eerste closing met VGP European Logistics 2 werd verkocht);

Op het einde van december 2020 had de Groep (inclusief de Joint Venture) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 185,2 miljoen¹ in vergelijking met € 155,0 miljoen² per 31 december 2019.

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

<i>In duizend €</i>	2020	2019
Minder dan één jaar	41.713	52.665
Tussen één en vijf jaar	155.977	205.603
Meer dan vijf jaar	215.843	399.922
Totaal	413.533	658.190

¹ € 143,5 miljoen gerelateerd aan JV portefeuilles en € 41,7 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

² € 102,3 miljoen gerelateerd aan JV portefeuilles en € 52,7 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

8 NETTO MEER- / (MIN)WAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2020	2019
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	188,863	117,366
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	11,358	35,907
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	166,140	34,892
Totaal	366,361	188,165

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Venture, wordt door de waarderingsdeskundige per 31 december 2020 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,51% (ten opzichte van 5,76% per 31 december 2019) toegepast op de contractuele huurprijzen vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 16,7 miljoen.

9 ADMINISTRATIEVE KOSTEN

<i>In duizend €</i>	2020	2019
Lonen en wedden	(9.876)	(7.943)
Audit, juridische- en andere raadgevers ¹	(15.593)	(5.931)
Andere kosten	(1.751)	(3.019)
Afschrijving	(2.076)	(1.207)
Totaal	(29.296)	(18.100)

¹ De vergelijkende cijfers per 31 december 2019 werden aangepast voor het bedrag dat de vennootschap heeft ingebracht in VGP Foundation. Vanaf 31 december 2020 zal het bedrag dat toegewezen wordt aan VGP Foundation apart vermeld worden. Dit in de categorie 'Overige kosten' in de Winst- en verlies rekening.

10 INVESTERING IN JOINT VENTURE EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

10.1 Winst na belasting van de joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 zijn gevestigd in Luxemburg. VGP European Logistics is eigenaar van logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP European Logistics 2 is eigenaar van logistiek vastgoed in Spanje, Oostenrijk, Nederland, Italië en Roemenië. VGP Park München is gevestigd in München (Duitsland) en is eigenaar van en ontwikkelt het VGP park in München. LPM joint venture zal het logistiek Park Moerdijk ("LPM") ontwikkelen samen met het Havenbedrijf van Moerdijk op een 50:50-basis. De doelstelling is om een platform van nieuwe, A-geclassificeerde logistieke en industriële gebouwen te ontwikkelen waarin LPM joint venture (VGP Park Moerdijk) een 50% aandeel houdt. De overige 50% zal gehouden worden door het Havenbedrijf Moerdijk.

VGP NV bezit 50% rechtstreeks in beide joint ventures en 5,1% in de dochterondernemingen van VGP European Logistics die activa in Duitsland bezitten.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. Minder- heids- belangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- ondernemingen aan 5.1%	2020
Bruto huuropbrengsten	84.896	12.251	1.283	-	49.215	2.880	52.095
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
- onderliggende operationele kosten	(419)	(730)	(154)	(48)	(675)	(11)	(687)
- vastgoed management fees	(6.850)	(1.311)	(241)	-	(4.201)	(246)	(4.447)
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

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. Minder- heids- belangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- ondernemingen aan 5.1%	2019
Bruto huuropbrengsten	74.204	4.121	n.v.t.	n.v.t.	39.162	2.482	41.645
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
- onderliggende operationele kosten	(195)	(1.345)	n.v.t.	n.v.t.	(770)	(12)	(782)
- vastgoed management fees	(5.735)	(451)	n.v.t.	n.v.t.	(3.093)	(201)	(3.294)
Netto huurresultaat	68.274	2.325	n.v.t.	n.v.t.	35.299	2.269	37.569
Netto meerwaarde/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	108.906	3.374	n.v.t.	n.v.t.	56.140	4.612	60.752
Administratieve kosten	(1.902)	(199)	n.v.t.	n.v.t.	(1.051)	(28)	(1.078)
Operationele winst/ (verlies)	175.277	5.500	n.v.t.	n.v.t.	90.389	6.854	97.242
Netto financieel resultaat	(28.731)	(2.046)	n.v.t.	n.v.t.	(15.388)	(768)	(16.157)
Belastingen	(27.543)	(1.355)	n.v.t.	n.v.t.	(14.449)	(934)	(15.383)
Winst van het boekjaar	119.003	2.099	n.v.t.	n.v.t.	60.551	5.152	65.703

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

BALANS (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. minderhei ds- belangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistic Duitse vastgoed- ondernemin gen aan 5.1%	2020
Vastgoedbeleggingen	1.847.545	403.423	418.918	80.496	1.375.191	69.871	1.445.062
Andere activa	353	113	0	0	233	19	252
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	0	0	823	0	823
Andere langlopende verplichtingen	6.819	2.561	1.727	0	5.553	164	5.718
Uitgestelde belastingverplichtingen	143.377	27.749	1.821	0	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	0	0	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

BALANS (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. minderhei ds- belangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistic Duitse vastgoed- ondernemin gen aan 5.1%	2019
Vastgoedbeleggingen	1.603.926	145.281	n.v.t.	n.v.t.	874.603	59.404	934.008
Andere activa	838	24	n.v.t.	n.v.t.	431	43	474
Totaal vaste activa	1.604.763	145.305	n.v.t.	n.v.t.	875.034	59.448	934.482
Handels- en andere vorderingen	12.201	3.351	n.v.t.	n.v.t.	7.776	446	8.222
Geldmiddelen en kasequivalenten	51.134	3.198	n.v.t.	n.v.t.	27.166	1.636	28.802
Totaal vlottende activa	63.335	6.549	n.v.t.	n.v.t.	34.942	2.082	37.024
Totaal activa	1.668.098	151.854	n.v.t.	n.v.t.	909.976	61.530	971.506
Langlopende financiële schulden	823.106	88.068	n.v.t.	n.v.t.	455.587	31.512	487.099
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.337	40	n.v.t.	n.v.t.	2.689	-	2.689
Andere langlopende verplichtingen	7.208	1.508	n.v.t.	n.v.t.	4.358	190	4.548
Uitgestelde belastingverplichtingen	116.130	3.121	n.v.t.	n.v.t.	59.626	3.845	63.470
Totaal langlopende verplichtingen	951.781	92.737	n.v.t.	n.v.t.	522.259	35.547	557.806
Kortlopende financiële schulden	20.022	784	n.v.t.	n.v.t.	10.403	631	11.034
Handels- en andere kortlopende schulden	25.914	3.443	n.v.t.	n.v.t.	14.678	742	15.421
Totaal kortlopende verplichtingen	45.936	4.227	n.v.t.	n.v.t.	25.081	1.373	26.455
Totaal verplichtingen	997.717	96.964	n.v.t.	n.v.t.	547.341	36.920	584.260
Netto actiefwaarde	670.381	54.890	n.v.t.	n.v.t.	362.635	24.610	387.246

In juni 2020, stapte de groep in een nieuwe 50:50 joint venture met Allianz Real Estate voor de ontwikkeling van VGP Park München (“de Derde joint venture”). De initiële termijn van deze nieuw opgerichte joint venture bedraagt 10 jaar. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures met Allianz Real Estate, die zich concentreren op de aankoop van inkomsten genererende activa ontwikkelt door VGP, zal deze derde joint venture zich in eerste instantie focussen op de ontwikkeling van VGP Park München. Op 16 december, vond de eerste closing plaats. In deze closing voltooide de joint venture de aankoop van een parkeergarage en het eerste deel van het gebouw dat voorverhuurd is aan BMW.

De Eerste joint venture (VGP European Logistics) realiseerde één closing in 2020. Op 15 oktober 2020, voltooide VGP de zevende en voorlopig laatste closing, waarbij de Eerste joint venture (“VGP European Logistics S.à.r.l.”) 10 logistieke gebouwen, waarvan enerzijds 2 gebouwen in 2 nieuwe bedrijfsparken en anderzijds 8 nieuw afgewerkte gebouwen in parken die al eerder zijn overgegaan naar de Eerste joint venture, aankocht.

De Tweede joint venture (VGP European Logistics 2) realiseerde ook één closing in 2020. Op 16 november 2020, voltooide VGP de tweede en voorlopig laatste closing, waarbij de Tweede joint venture (“VGP European Logistics 2 S.à.r.l.”) 9 logistieke gebouwen, waarvan enerzijds 7 gebouwen in 4 nieuwe bedrijfsparken en anderzijds 2 nieuw afgewerkte gebouwen in parken die al eerder zijn overgegaan naar de Tweede joint venture, aankocht.

In november 2020, trad VGP in een 50:50 joint venture met Roozen Landgoederen Beheer (“de Vierde joint venture”/“LPM joint venture”). Deze joint venture zal het logistiek Park Moerdijk (“LPM”) ontwikkelen samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50 basis. De doelstelling is om een platform van nieuwe, A-geclassificeerde logistieke en industriële gebouwen te ontwikkelen waarin LPM joint venture (VGP Park Moerdijk) een 50% aandeel houdt. De overige 50% zal gehouden worden door het Havenbedrijf Moerdijk.

De vastgoedportefeuille van de joint ventures, exclusief de gronden en gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de joint ventures, wordt door de waarderingdeskundige op 31 december 2020 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,76%¹ (tegenover 5,16% per 31 december 2019) toegepast op de contractuele huurprijzen, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de waarde van de Joint Venture portefeuille (tegen 100%) van € 62,5 miljoen.

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

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

10.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l.	51.672	52.449
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics 2 S.à r.l.	15.351	5.668
Aandeelhoudersleningen aan VGP Park München GmbH	82.911	-
Aandeelhoudersleningen aan LPM Holding BV	29.030	-
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van of VGP European Logistics S.à r.l.)	17.871	5.454
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.	32.507	81.084
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics 2 S.à r.l.	37.226	33.806
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(69.733)	(114.890)
Overige langlopende vorderingen	67.203	-
Totaal	264.038	63.571

Overige langlopende vorderingen heeft betrekking op resterende vordering ten aanzien van Allianz Real Estate n.a.v. de verkoop van VGP Park München en zal afgelost worden door Allianz Real Estate op verschillende termijnen op basis van de opleveringdatums van de respectievelijke gebouwen (Zie ook toelichting 22 *Kasstroom uit verkoop van Dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen*)

¹ De Eerste en Tweede joint ventures werden geherwaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De waardering van de Derde joint venture werd vastgesteld op basis van het proportioneel deel in de overeengekomen verkoopprijs met Allianz Real Estate. De Vierde joint venture houdt enkel bouwgrond aan en werd hierdoor buiten beschouwing van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet berekening gehouden.

10.4 Deelnemingen in de joint venture en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	2020	2019
Op 1 januari	387.246	241.427
Toevoegingen	211.091	80.116
Resultaat van het boekjaar	63.338	65.703
Terugbetaling van eigen vermogen	(6.902)	-
Op 31 december	654.773	387.246

11 NETTO FINANCIËEL RESULTAAT

<i>In duizend €</i>	2020	2019
Bancaire en andere renteopbrengsten	2	27
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	9.292	5.516
Andere financiële opbrengsten	25	-
Financiële opbrengsten	9.319	5.543
Rentelasten uit obligaties	(24.706)	(20.840)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(1.871)	(1.153)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	11.881	4.230
Netto wisselkoersverliezen	(282)	(108)
Andere financiële kosten	(2.933)	(1.910)
Financiële kosten	(17.911)	(19.781)
Netto financiële kosten	(8.592)	(14.238)

12 WINST PER AANDEEL

12.1 Winst per aandeel

<i>In aantal</i>	2020	2019
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	19,960,099	18,583,050
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	19,960,099	18,583,050

<i>In duizend €</i>	2020	2019
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	370.939	205.613
Winst per aandeel (in €) - basis	18,58	11,06
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	18,58	11,06

12.2 Intrinsieke waarde (net asset value) per aandeel

In oktober 2019, publiceerde EPRA nieuwe aanbevelingen met de uiteenzetting van beste werkwijzen om financiële indicatoren te rapporteren door beursgenoteerde vastgoed bedrijven (EPRA's Best Practice Recommendations Guideline). Dit om meer transparantie te creëren binnen de Europese beursgenoteerde sector. De EPRA NAV ("Net Asset Value") en EPRA NNAV werden bijgevolg vervangen door drie nieuwe netto-actief waarde (NAW) indicatoren: "*Net Reinstatement Value*" ofwel "NRV", "*Net Tangible Assets*" ofwel "NTA" en "*Net Disposal Value*" ofwel "NDV".

De EPRA NAV metrieken worden verkregen door de IFRS netto-actiefwaarde op zo'n manier aan te passen dat de belanghebbende de meest relevantie informatie verkrijgen over de marktwaarde van de activa en de schulden. De drie verschillende netto-actief waarde metrieken worden als volgt berekend:

- (i) *Net Reinstatement Value*: gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten. Het doel van deze metriek is om weer te geven wat nodig zou zijn om de onderneming opnieuw op te richten via investeringsmarkten, op basis van haar huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelasting (Real Estate Transfer Taxes). EPRA NRV per aandeel verwijst naar de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op datum van het einde van het boekjaar. Zie www.epra.com.
- (ii) *Net Tangible Assets*: gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen. Het betreft het aanpassen van de netto-actief waarde om vastgoed- en overige beleggingen aan marktwaarde op te nemen en bepaalde elementen die niet verwacht worden plaats te vinden in een business model met lange termijn vastgoedbeleggingen buiten beschouwing te laten. EPRA NTA per aandeel verwijst naar de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op datum van het einde van het boekjaar. Zie www.epra.com.
- (iii) *Net Disposal Value*: geeft de lezer inzicht in de situatie wanneer de onderneming zijn activa zou verkopen wat resulteert in de realisatie van uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en overige aanpassingen. Deze metriek mag niet worden beschouwd al seen liquidatie Netto-actief waarde omdat in vele gevallen de marktwaarde niet gelijk is aan de liquidatiewaarde. EPRA NDV per aandeel verwijst naar de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op datum van het einde van het boekjaar. Zie www.epra.com

31 December 2020 <i>(in duizend €)</i>	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
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 vastrentende schuld	-	-	(8.021)	-	(8.021)
Overdrachtsbelasting	25.019	-	-	-	-
NAW	1.379.526	1.353.950	1.297.716	1.354.507	1.279.716
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

31 December 2019 <i>(in duizend €)</i>	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS NAW	699.781	699.781	699.781	699.781	699.781
IFRS NAW per aandeel (in euro)	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	699.781	699.781	699.781	699.781	699.781
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	41.428	41.428	-	41.428	-
Immateriële vaste activa (IFRS Balance Sheet)	-	(46)	-	-	-
Subtotaal	741.209	741.163	699.781	741.209	699.781
Reële waarde vastrentende schuld	-	-	(24.808)	-	(24.808)
Overdrachtsbelasting	16.246	-	-	-	-
NAW	757.455	741.163	674.973	741.209	674.973
Aantal aandelen	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	40,76	39,88	36,32	39,89	36,32

13 VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2020			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	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

<i>In duizend €</i>	2019			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Op 1 januari	121.454	134.286	212.773	468.513
Herclassificatie van Groepen activa aangehouden voor verkoop ¹	107.630	-	-	107.630
Investeringsuitgaven	74.369	133.667	27.717	235.753
Aanschaffingen	-	-	281.764	281.764
Geactiveerde rente	2.126	1.789	315	4.230
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	1.412	9.816	-	11.228
Verkopen en overdrachten	(306.308)	(91.134)	(33.119)	(430.561)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	147.698	(147.698)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	86.631	(86.631)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	6.742	88.775	18.871	114.388
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
Per 31 december	94.056	338.266	360.623	792.945

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

Per 31 december 2020 waren de vastgoedbeleggingen ten belope van € 30,8 miljoen (ongewijzigd t.o.v. 2019) gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep.

14 KASSTROOM UIT VERKOOP VAN DOCHTERONDERNEMINGEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2020	2019
Vastgoedbeleggingen	608.483	476.345
Handels- en andere vorderingen	16.011	6.011
Geldmiddelen en kasequivalenten	24.057	20.425
Langlopende financiële schulden	-	-
Aandehoudersleningen	(372.515)	(337.305)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(2.229)	(3.431)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(31.459)	(23.452)
Handels- en andere kortlopende schulden	(26.637)	(23.153)
Totaal netto activa verkocht	215.711	115.440
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	167.111	34.891
Niet-controlerend belang behouden door VGP	(1.989)	(3.020)
Terugbetaling van aandehoudersleningen	313.415	285.777
Inbreng eigen vermogen	(191.454)	(73.655)
Verkregen koopsom	502.794	359.433
Te ontvangen koopsom – Derde joint venture	(73.093)	-
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	429.701	-
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(24.057)	(20.425)
Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	405.644	339.008

Te ontvangen koopsom – Derde joint venture heeft betrekking op de resterende langlopende en kortlopende vorderingen ten aanzien van Allianz Real Estate in overeenstemming met de verkoop van VGP Park München en zal afgelost worden op verschillende termijnen op basis van de opleveringsdata van de respectievelijke gebouwen.

15 BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE GECONTROLEERDE GECONSOLDEERDE JAARREKENING

15.1 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).

<i>In duizend €</i>	2020			2019		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Bruto huuropbrengsten	12.078	52.095	64.173	11.653	41.645	53.298
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(3.784)	(5.133)	(8.917)	(2.556)	(4.076)	(6.632)
Netto huurresultaat	8.294	46.962	55.256	9.097	37.569	46.666
Joint venture management fee inkomsten	14.699	-	14.699	10.492	-	10.492
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	366.361	48.072	414.433	188.165	60.752	248.917
Administratieve kosten	(29.296)	(1.092)	(30.388)	(18.100)	(1.078)	(19.178)
Overige kosten	(4.000)	-	(4.000)	(3.000)	-	(3.000)
Operationele winst / (verlies)	356.058	93.942	450.000	186.654	97.242	283.896
Netto financieel resultaat	(8.593)	(17.751)	(26.344)	(14.238)	(16.157)	(30.395)
Belastingen	(39.865)	(12.853)	(52.718)	(32.506)	(15.383)	(47.889)
Winst van het boekjaar	307.600	63.338	370.938	139.910	65.703	205.613

15.2 Balans, Proportioneel Geconsolideerd

Onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde balans van de Groep in de Joint Ventures. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1%) in de Duitse activabedrijven van de Joint Venture is opgenomen in de 50% Joint Venture cijfers (aandeel VGP).

In duizend €	2020			2019		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	920.151	1.445.062	2.365.213	792.945	934.008	1.726.953
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	102.309	-	102.309	169.655	-	169.655
Totaal vastgoedbeleggingen	1.022.460	1.445.062	2.467.522	962.600	934.008	1.896.608
Andere activa	283.325	252	283.575	69.599	474	70.073
Totaal vaste activa	1.305.785	1.445.314	2.751.097	1.032.199	934.482	1.966.681
Handels- en andere vorderingen	44.828	14.451	59.279	28.770	8.222	36.992
Geldmiddelen en kasequivalenten	222.356	46.140	268.496	176.148	28.802	204.950
Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-
Totaal vlottende activa	267.184	60.591	327.775	204.918	37.024	241.942
Totaal activa	1.572.969	1.505.905	3.078.872	1.237.117	971.506	2.208.623
Langlopende financiële schulden	748.796	714.277	1.463.073	767.673	487.099	1.254.772
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	823	823	-	2.689	2.689
Andere langlopende verplichtingen	10.461	5.718	16.179	12.789	4.548	17.337
Uitgestelde belastingverplichtingen	43.813	91.638	135.451	31.647	63.470	95.117
Totaal langlopende verplichtingen	803.070	812.456	1.615.526	812.109	557.806	1.369.915
			0			0
Kortlopende financiële schulden	34.468	13.728	48.196	12.673	11.034	23.707
Handels- en andere kortlopende schulden	77.725	24.949	102.677	89.325	15.421	104.746
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	6.742	-	6.742	10.475	-	10.475
Totaal kortlopende verplichtingen	118.935	38.676	157.614	112.473	26.455	138.928
Totaal verplichtingen	922.005	851.132	1.773.140	924.582	584.260	1.508.842
Netto activa	650.964	654.773	1.305.737	312.535	387.246	699.781

LEXICON

Bezettingsgraad

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

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst

Contractuele huurprijzen/ huurgelden

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

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).

EBITDA

EBITDA staat voor 'earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation', oftewel winst vóór aftrek van rente, belastingen, afschrijving en amortisatie.

Eerste Joint Venture

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

EPRA

De European Public Real Estate Association, een organisatie in de vastgoedsector, die indicatoren voor 'best practices' heeft uitgebracht om consistentie en transparantie te bieden bij de rapportage van vastgoed Europa.

'Exit' kapitalisatievoet

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

Facility Management

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

Gedisconteerde kasstroom ('Discounted cash flow')

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

Geschatte huurwaarde (GHW)

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

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten

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

Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet

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

Getekende huurovereenkomsten

Getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen de getekende huurovereenkomsten die bepaalde huurinkomsten vertegenwoordigen op jaarbasis.

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).

IRS (“Interest Rate Swap”)

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

Joint Ventures

Betekent beide en elk van: (i) de Eerste Joint Venture; (ii) de Tweede Joint Venture; (iii) de Derde Joint Venture; en (iv) de Vierde Joint Venture

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.

Reële waarde

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

Rente-indekking

Het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om bestaande schuldposities te beschermen tegen een stijging van de rentevoeten.

Resultaat op portfolio

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde wijzigingen in reële waarde in vergelijking met het meest recente waarderingsverslag van de vastgoeddeskundige, inclusief effectieve en/of latente belastingschulden in de landen waar VGP actief is.

Schuldgraad

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

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis

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

Tweede Joint Venture

Betekent VGP European Logistics 2 S.à r.l. (inclusief al haar dochterondernemingen), de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

Vastgoeddeskundige

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

Vastgoedportefeuille

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

Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

Vierde Joint Venture

Dit is LPM Holding BV, de 50:50 joint venture tussen VGP en Roozen Landgoederen Beheer.

VGP European Logistics of VGP European Logistics joint venture

Betekent de Eerste Joint Venture

VGP European Logistics 2 of VGP European Logistics 2 joint venture

Betekent de Tweede Joint Venture

VGP Park Moerdijk of LPM joint Venture

Is de Vierde Joint Venture

VGP Park München of VGP Park München joint venture

Is de Derde Joint Venture