



VGP

JAARVERSLAG
2015

VGP

JAARVERSLAG 2015

4 | KERNCIJFERS

6 | BRIEF AAN DE
AANDEELHOUDERS

10 | PROFIEL

12 | STRATEGIE

16 | VGP IN 2015

14 | BELANGRIJKSTE
PRINCIPES VAN VGP

28 | JOINT VENTURE MET
ALLIANZ REAL ESTATE



32

VERSLAG VAN DE RAAD
VAN BESTUUR

Verklaring van deugdelijk bestuur

Risicofactoren

Samenvatting van de cijfers en commentaren

Informatie over het VGP aandeel

Vooruitzichten 2016

54

RAAD VAN BESTUUR EN MANAGEMENT

Raad Van Bestuur

Uitvoerend management

56

PORTEFEUILLE

81

FINANCIEEL OVERZICHT

in duizend €

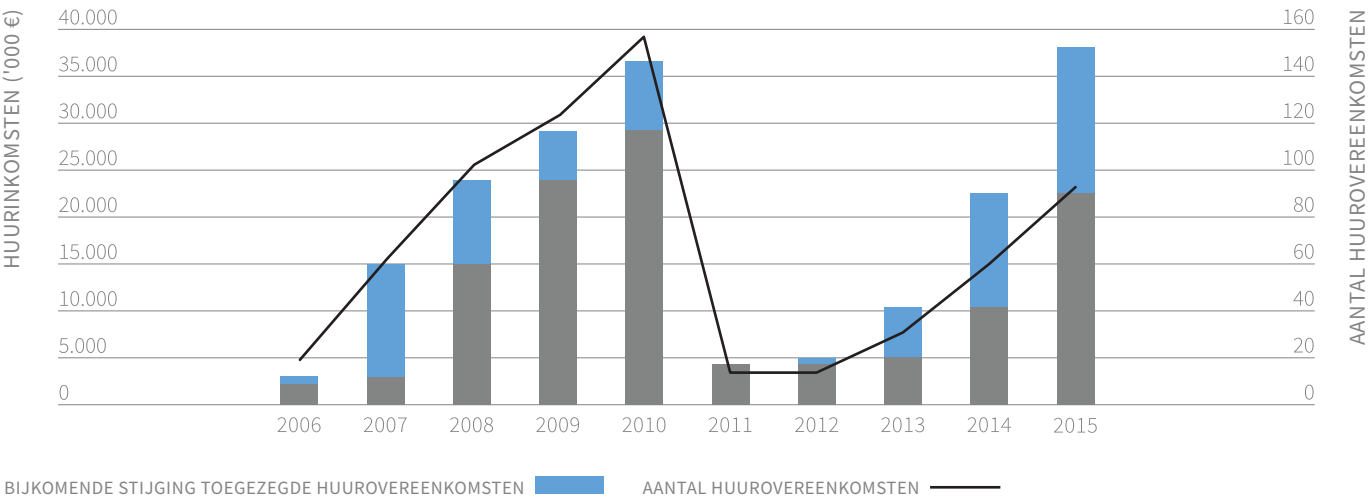
VASTGOEDBELEGGINGEN	2015	2014	2013	2012	2011
TOTAAL VERHUURBARE OPPERVLAKTE (M²)	548.838	268.232 ¹	761.724	674.595	641.378
BEZETTINGSGRAAD (%)	97,3%	94,0% ²	96,2%	94,5%	98,5%
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	677.084	416.089	225.804	101.629	105.565
BALANS	2015	2014	2013	2012	2011
EIGEN VERMOGEN	361.978	215.417	166.057	151.260	154.735
SOLVABILITEIT					
NETTO SCHULD / EIGEN VERMOGEN	0,71	0,72	0,55	nv.t.	nv.t.
NETTO SCHULD / TOTAAL ACTIVA	35,7%	33,2%	24.9%	nv.t.	nv.t.
RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA	2015	2014	2013	2012	2011
BRUTO HUROPBRENGSTEN	17.073	9.596	4.613	3.071	14.446
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED EN DOORGEREKENDE/ (DOOR TE REKENEN HUURLASTEN)	(550)	(1.082)	(818)	(780)	(516)
NETTO HUURRESULTAAT	16.523	8.514	3.795	2.291	13.930
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN FACILITY MANAGEMENT EN PROJECTONTWIKKELING	2.547	3.407	3.875	2.724	844
ANDERE OPBRENGSTEN / (KOSTEN) INCL. ADMINISTRATIEVE KOSTEN	(13.998)	(7.089)	(4.850)	(4.418)	(2.544)
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	191	14.473	1.526	(1.615)	844
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE)	5.263	19.305	4.346	(1.018)	13.074
NETTO COURANT RESULTAAT	621	9.463	4.095	1.294	10.399
HERWAARDERING VAN DE ONROERENDE ACTIVA	103.981	53.920	27.872	12.347	3.133
LATENTE BELASTINGEN	(18.041)	(14.024)	(7.665)	(2.062)	(595)
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	85.940	39.896	20.207	10.285	2.538
WINST VAN HET BOEKJAAR	86.561	49.359	24.302	11.579	12.937
WINST PER AANDEEL	2015	2014	2013	2012	2011
AANTAL GEWONE AANDELEN	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050	18.583.050
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (IN €)	0,03	0,51	0,22	0,07	0,56
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (IN €)	4,66	2,66	1,31	0,62	0,70

1 Op 22 oktober 2014 verkochten de geassocieerde ondernemingen hun respectievelijke vastgoedportefeuilles. Deze portefeuilles vertegenwoordigden 627.523 m² verhuurbare oppervlakte (627.527 m² projecten in beheer per 31 december 2013; 601.217 m² projecten in beheer per 31 december 2012 en 573.426 m² projecten in beheer per 31 december 2011).

2 Exclusief de portefeuilles van de geassocieerde ondernemingen die verkocht werden in 2014. De bezettingsgraad in 2011, 2012 en 2013 zijn inclusief de geassocieerde ondernemingen.



TOEGEZEGDE HUURINKOMSTEN OP JAARBASIS EN AANTAL HUURCONTRACTEN
(Exclusief projecten in beheer via geassocieerde ondernemingen)





Geachte Aandeelhouders en Obligatiehouders,

Continuïteit, stabiliteit en vertrouwen – Deze drie waarden waren de hoekstenen waarop wij onze vennootschap in het verleden hebben gebouwd. Deze waarden hebben onze bedrijfsontwikkeling ondersteund tijdens het derde opeenvolgende jaar waarin de VGP Groep recordwinsten heeft geboekt gekoppeld aan een uitzonderlijke groei.

In de toekomst zullen wij blijven vasthouden aan deze waarden en daarop blijven bouwen voor de uitvoering van onze bedrijfsstrategie op lange termijn doorheen de grillen van de economische cycli.

Continuïteit – De Groep blijft groeien

Sinds haar oprichting in 1998 heeft de VGP Groep zich steeds gericht op groei. Wij hebben steeds een bedrijfsstrategie op lange termijn nagestreefd met een duidelijke focus op onze kernactiviteiten:

1. De voortdurende verwerving van ontwikkelingsgronden, hetgeen een constante ontwikkelingspijplijn verstrekt;
2. De verwezenlijking van logistieke en semi-industriële vastgoedontwikkelingen van hoge kwaliteit;
3. Het opbouwen van langdurige betrouwbare relaties met onze klanten door hun oplossingen aan te bieden, in de plaats van louter muren en daken.

Deze inspanningen hebben geleid tot een toename van onze nettowinst ten belope van een recordbedrag van € 86,6 miljoen tijdens het voorbije boekjaar, hetgeen overeenkomt met een groei van € 37,2 miljoen in

vergelijking met 2014. Bovendien hebben we de toegezegde huurinkomsten op jaarbasis ook bijna verdubbeld, van € 22,6 miljoen in 2015 naar € 38,0 miljoen in 2015. Vorig jaar bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 97,3%, wat eveneens de stabiliteit van ons klantenbasis benadrukt.

Deze uitstekende resultaten hebben wij te danken aan het vertrouwen van onze klanten, zakenpartners en – voor een groot deel – aan de voortdurende inzet van onze werknemers. Wij hebben zwaar geïnvesteerd in ons team en zullen dit blijven doen om onze klanten in de toekomst een nog beter dienstenpakket aan te kunnen bieden.





Stabiliteit – onze nieuwe Joint Venture opent de deur naar meer en stabiele groei

Gelet op de goede prestaties van het voorbije jaar op al onze markten, met een uitzonderlijke sterke start in Duitsland, verwachten wij dat er zich in de nabije toekomst verdere substantiële groeimogelijkheden zullen voordoen. Elke vennootschap met een vergelijkbare dynamische groei wordt geconfronteerd met de uitdaging om op een stabiele manier de snelle ontwikkeling in goede banen te leiden om zo efficiënt op de huidige en toekomstige bedrijfsopportuniteiten te kunnen inspelen.

Daarom is de VGP Groep overeengekomen om een 50/50 joint venture aan te gaan met de vastgoedbeleggings- en vermogensbeheerder Allianz Real Estate, één van de grootste verzekerings- en financiële groepen ter wereld. Deze deal is het resultaat van een lange strategische oefening. Het laat ons toe het nodige kapitaal

te recyclen om ons businessplan in de toekomst uit te voeren zonder het contact met onze bestaande huurdersbasis te verliezen. Tegelijkertijd behouden wij het dagelijks beheer van al onze verwezenlijkingen.

Met Allianz Real Estate hebben wij een partner gevonden met een langetermijnperspectief en geallieerde belangen die met ons wil investeren in de erg dynamische groei van onze sector. Deze groei komt niet enkel vanuit de vraag naar nieuwe infrastructuur die nodig is voor de e-commerce markt, maar eveneens door het groeiende bewustzijn onder onze industriële klanten dat als we competitief willen blijven vanuit Europa, we steeds meer moeten investeren in kostenefficiënte oplossingen.

Er bestaat een groeiend besef dat een op maat gesneden industriële of logistieke huisvesting die beantwoordt aan de huidige technologie een erg positieve bijdrage levert in dit proces. In de Joint Venture

zullen de inkomstengenerende activa van de VGP-projecten ontwikkeld in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije worden gebundeld. Op deze manier zal een deel van het oorspronkelijk geïnvesteerde kapitaal worden vrijgemaakt en geherinvesteerd in de ontwikkelingspijplijn. Zo verzekert VGP dus de continuïteit en stabiliteit van haar bedrijfsmodel.

De initiële portefeuille omvat 27 projecten ter waarde van ongeveer € 500 miljoen. Ons gemeenschappelijk doel is om de omvang van deze joint venture exponentieel uit te breiden en beide joint venture partners zijn enthousiast aan het onderzoeken welke de mogelijkheden zijn om in de nabije toekomst geografisch uit te breiden buiten de oorspronkelijke vier landen.



Vertrouwen – Een sterke ontwikkelingspijplijn en investeren in nieuwe markten

De voorbije jaren hebben wij een goede basis gecreëerd voor toekomstige groei: Nooit eerder bezaten wij meer ontwikkelingsgronden en opties op ontwikkelingsgronden om bestaande en potentiële klanten een groot gamma aan strategische grondpercelen en tijdsefficiënte ontwikkelingsprojecten aan te kunnen bieden. Dankzij de nieuwe Joint Venture beschikken wij ook over de nodige financiële ruggengraat om ons businessplan uit te voeren zonder buitensporige extra schulden op te hoeven nemen in onze balans.

Nadat de eerste activiteiten in Spanje werden opgestart door in het vorige jaar een klein team in Barcelona op te zetten, hebben we ondertussen ook een groot perceel in Madrid kunnen securiseren en we hopen er dan ook in de komende jaren substantieel te kunnen groeien.

Aangezien wij industriële en vastgoedoplossingen willen aanbieden aan onze klanten in heel Europa, zijn wij eveneens van plan om de komende jaren activiteiten op te starten in andere landen.

We zijn verheugd dat wij met Allianz Real Estate een financiële sterke partner hebben gevonden met een lange termijn visie. De samenwerking tussen VGP en Allianz Real Estate brengt ons in een nog betere positie om onze bedrijfsactiviteiten op bestaande markten uit te breiden en tegelijkertijd de risico's op onze eigen balans te beperken. Deze nieuwe relatie moet ons in staat stellen om meer en stabielier te groeien dan dit tot nu toe het geval was.

Over het geheel is VGP uitgegroeid tot een grotere pan-Europese vastgoedontwikkelings- en dienstenvennootschap zoals dit in het vorige jaarverslag aan onze aandeelhouders werd aangekondigd. Samen met Allianz Real Estate zullen wij blijven

vasthouden aan onze bedrijfsstrategie met als doel ook in de toekomst een betrouwbare partner voor bestaande en toekomstige klanten te zijn. Bovendien zijn we zo in staat onze ambitieuze groeiplannen uit te voeren zonder daarvoor onze kapitaalstructuur te moeten veranderen.

Tot slot wil ik namens het managementteam al onze collega's bedanken voor hun nooit aflatende inzet en harde werk op alle niveaus in een internationale context evenals alle personen die ons tijdens het voorbije jaar hun vertrouwen hebben gegeven, klanten, leveranciers en banken. Als uw zakenpartner wil VGP ook in de toekomst blijven staan voor groei, kwaliteit, betrouwbaarheid, passie en Duitse Grundlichkeit. En uiteraard eveneens voor een efficiënt kostenbeheer ten gunste van onze klanten en aandeelhouders.

Welgenegen,
Jan Van Geet

VGP's Profiel

VGP bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed en bijbehorende kantoren voor eigen rekening en occasioneel voor derden, die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten.

www.vgpparks.eu

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

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

VGP noteert op Euronext Brussel en op de Main Market van de Praagse beurs. VGP bezit een vastgoedportefeuille van € 677,1 miljoen per 31 december 2015. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt per 31 december 2015 een verhuurbare oppervlakte van meer dan 548.838 m² (34 gebouwen) met bijkomend 14 gebouwen in aanbouw goed voor 272.334 m².



Per 31 december 2015 heeft VGP een grondbank in volle eigendom van 3.654.692 m². Deze grondbank stelt VGP in staat om, naast de huidige afgewerkte projecten en lopende projecten (821.172 m²) nog eens 760.000 m² verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen waarvan 440.000 m² in Duitsland, 189.000 m² in de Tsjechische republiek en 130.000 m² in andere landen.

Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 1.042.000 m² nieuwe percelen onder optie die toelaten om tegen het einde van het jaar ongeveer 542.000 m² nieuwe projecten te ontwikkelen. VPG verwacht dat deze gronden zullen worden aangekocht in de loop van 2016.

Strategie

VGP richt zich op drie belangrijke businesslijnen, namelijk Ontwikkelingsactiviteiten, Vastgoedvermogens- en Vastgoedbeheer en Facilitymanagement diensten.

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, ging VGP een 50/50 joint venture met Allianz Real Estate aan in februari 2016. De nieuwe joint venture zal als een exclusief vehikel fungeren om inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en

Hongarije te verwerven. VGP zal het operationeel management van de joint venture blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.

De joint venture is van een aanzienlijk strategisch belang voor de Groep aangezien het VGP zal toelaten

haar initieel geïnvesteerde eigen middelen (gedeeltelijk of geheel) te kunnen recupereren eenmaal deze projecten worden aangekocht door de joint venture en om de vrijgekomen financiële middelen te herinvesteren in de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank, en VGP zodoende toe te laten zich verder te focussen op haar kernactiviteiten, namelijk deze van vastgoedontwikkeling.

Ontwikkelingsactiviteiten

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

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

De Groep concentreert zich op de sector van logistieke en lichte industriële projecten die gelegen zijn in de Centraal-Europese regio en in Duitsland en is begonnen met de verdere uitbreiding naar andere West-Europese landen. In 2015 deed VGP haar intrede op de Spaanse markt door er een nieuw kantoor te openen in Barcelona.

De Groep streeft ernaar om in de nabije toekomst uit te breiden naar andere Europese markten.

Kwaliteitsvolle projecten worden steeds ontwikkeld op basis van de VGP-bouwnormen, mits aanpassingen om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de toekomstige huurders, maar waarbij altijd een polyvalent gebruik en de toekomstige herverhuurbaarheid gegarandeerd blijft. In de aanvangsfase van de ontwikkeling worden sommige projecten ontwikkeld op eigen risico van de Groep (d.w.z. zonder dat zij al op voorhand zijn verhuurd).

De gebouwen voldoen aan de meest recente moderne kwaliteitseisen en worden door middel van langlopende huurovereenkomsten verhuurd aan huurders die actief zijn in de semi-industriële sector, waartoe activiteiten



behoren zoals: opslag, assemblage, herverpakken en de eindbehandeling van de goederen voordat zij naar de industriële klanten of de detailhandelaars gaan. De gronden zijn gelegen in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur.

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

Het operationeel team van de Groep sluit contracten af met bouwondernemingen en controleert zelf de follow-up en de coördinatie van de bouwactiviteiten.

Vastgoedvermogens- en vastgoedbeheerdiensten

Vastgoedbeheerdiensten worden voornamelijk intern en in mindere mate aan derden geleverd waarbij de respectievelijk VGP vastgoedbeheersvennootschap verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Daarnaast zal de vastgoedbeheerder namens de Groep of voor de betrokken derden de relatie met externe leveranciers identificeren, controleren en beheren.

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

Als onderdeel van haar vastgoedbeheerdiensten zal VGP eveneens verhuurdiensten aanbieden. De commerciële afdeling is verantwoordelijk voor alle aspecten van de uitvoering

en handhaving van de huurovereenkomsten namens de verbonden vennootschappen en vanaf 2016 eveneens voor de joint venture vennootschappen voor de dagelijkse samenwerking met de huurders.

De functie van het vastgoedvermogensbeheer zal in de loop van 2016 worden gecreëerd als onderdeel van de diensten aangeboden aan de recent opgerichte joint venture en zal leiden tot het verstrekken van advies en aanbevelingen aan de joint venture vennootschappen over de te volgen strategie m.b.t. het beheer van haar activa om daarmee de waarde van de activa van de joint venture te optimaliseren. De vastgoedbeheerder zal verder advies en aanbevelingen geven met betrekking tot de gepaste mix van huurders, de uitvoering van een huurstrategie waarbij de kasstromen beantwoorden aan de portefeuillebehoeften, en het beheer van zowel kapitaal- als bedrijfsuitgaven. De diensten van

vastgoedvermogensbeheer zullen vanuit Luxemburg worden verstrekt door een recent opgerichte dochtervennootschap VGP Asset Management S.à r.l.

Facility management diensten

De facility managementdiensten worden in de Tsjechische Republiek gegroepeerd in SUTA s.r.o. ('SUTA').

Facility management-diensten worden zowel intern als aan derden geleverd waarbij SUTA verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen en hiervoor ook alle nodige acties neemt zoals opname gas- en elektriciteitsmeters, onderhoud, afvalbeheer, onderhoud van de beplantingen enz.

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





1

Strategisch
gelegen gronden

2

Focus op
bedrijvenparken om
schaalvoordelen te
verwezenlijken

3

Kwalitatief hoogstaand
gestandaardiseerd
semi-industrieel
vastgoed

4

In-house
competenties
die een volledig
geïntegreerd
bedrijfsmodel
mogelijk maken



2015 — recordjaar voor VGP

Het momentum in de verhuur- en ontwikkelingsactiviteiten tijdens de eerste helft van 2015 bleef aanhouden tijdens de tweede helft van 2015 en resulteerde in een record aantal nieuwe ondertekende huurcontracten en uitzonderlijke ontwikkelingsactiviteiten. Deze trend zet zich voort tijdens de eerste weken van 2016.

In de loop van het jaar is VGP verder geografisch uitgebreid en werd een nieuw kantoor in Barcelona (Spanje) opgericht, en een nieuw belangrijk perceel grond (223.000 m²) geselecteerd in Madrid dat zal worden aangekocht nadat de nodige vergunningen zijn verkregen. Dit nieuwe perceel laat VGP toe om ongeveer 179.000 m² verhuurbare ruimte te ontwikkelen. We verwachten dat de grond tegen het einde van het tweede kwartaal van 2016 zal worden

aangekocht en voorzien dat de eerste ontwikkeling in de loop van de tweede jaarhelft van 2016 zal worden gestart.

In de loop van het jaar werden in totaal 18 projecten opgeleverd ten belope van 279.861 m² in totaal. Op het einde van het jaar waren 14 projecten in aanbouw die in totaal 272.334 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

Om haar groei op middellange termijn te behouden, is VGP een 50/50

joint venture aangegaan met Allianz Real Estate. De nieuwe joint venture zal als een exclusief vehikel fungeren om inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije te verwerven. VGP zal het operationeel management van de joint venture activa blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.

De markten waarin VPG werkzaam is

Commerciële activiteiten

Dankzij de stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte, heeft VGP in 2015 met succes nieuwe huurovereenkomsten of verlengingen van bestaande huurovereenkomsten kunnen ondertekenen.

De getekende huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot € 38,0 miljoen per eind december 2015 (in vergelijking met € 22,6 miljoen per 31 december 2014).

De huurinkomsten voortvloeiende uit toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de jaarlijkse huurinkomsten voortvloeiend uit afgesloten en toekomstige huurovereenkomsten.

Duitsland was de belangrijkste bron van de stijging van toegezegde huurovereenkomsten met voor meer dan € 7,1 miljoen nieuwe ondertekende huurovereenkomsten tijdens het jaar. Andere landen presteerden ook goed. Nieuwe huurcontracten werden ondertekend in de Tsjechische Republiek + € 3,4 miljoen, in Slowakije + € 2,5 miljoen, in Hongarije + € 1,5 miljoen, in Roemenië + € 1,3 miljoen en tenslotte in Estland + € 0,4 miljoen.

Per 31 december 2015 vertegenwoordigen de ondertekende huurovereenkomsten in totaal 709.124 m² verhuurbare oppervlakte en met 92 verschillende bestaande of toekomstige huurovereenkomsten.

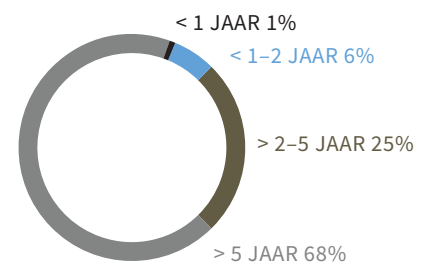
De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten bedroeg eind december 2015 7,5 jaar, in vergelijking met 7,8 jaar op 31 december 2014.

Op 31 december 2015 bevat de vastgoedportefeuille 34 opgeleverde projecten die 548.838 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en nog eens 14 projecten in aanbouw, goed voor 272.334 m² verhuurbare oppervlakte. In de loop van het jaar heeft VGP voor haar eigen rekening 18 projecten opgeleverd voor een totale verhuurbare oppervlakte van 279.861 m².

De projecten die in 2015 werden opgeleverd waren gevestigd op de volgende locaties: In Duitsland: 4 gebouwen in het VGP Park Hamburg voor in totaal 65.154 m², 2 gebouwen in het VGP Park Rodgau voor in totaal 28.273 m², 1 gebouw van 15.140 m² in het VGP Park Höchststadt; 1 gebouw van 24.228 m² in het VGP Park Berlin en 1 gebouw van 13.885 m² in het VGP Park Borna.

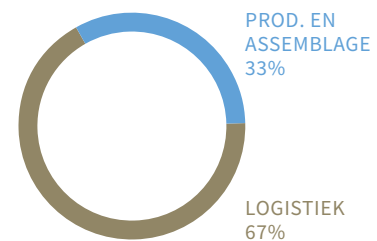
VERVALDAG VAN TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN

31 December 2015 (in m²)



UITSPLITSING VAN DE PORTEFEUILLE VOLGENS GEBRUIK

31 December 2015 (in m²)



In de Tsjechische Republiek: 1 gebouw van 5.336 m² in het VGP Park Usti nad Labem, 2 gebouwen in het VGP Park Plzen voor in totaal 31.459 m² en 1 gebouw van 19.855 m² in het VGP Park Olomouc. In de andere landen: 2 gebouwen in het VGP Park Malacky (Slowakije) voor in totaal 50.938 m², 2 gebouwen (die vervolgens tot één gebouw werden samengevoegd) in het VGP Park Timisoara (Roemenië) voor in totaal 18.183 m² en ten slotte 1 gebouw van 7.410 m² in het VGP Park Nehatu (Estland).

De bezettingsgraad van de portefeuille bedroeg 97,3%, in vergelijking met 94,0% op het einde van 2014.

Ontwikkelingsactiviteiten

De ontwikkelingsactiviteiten vertoonden de voorbije jaren een sterke track record.

Tijdens de laatste 9 jaren ontwikkelde VGP meer dan 1.400.000 m² verhuurbare oppervlakte.

Eind december 2015 had VGP de volgende 14 nieuwe projecten in aanbouw: In Duitsland: 1 gebouw in het

VGP Park Hamburg, 3 gebouwen in het VGP Park Rodgau, 1 gebouw in het VGP Park Bobenheim-Roxheim en 1 gebouw in het VGP Park Frankenthal. In de Tsjechische Republiek: 1 gebouw in het VGP Park Tuchomerice, 1 gebouw in het VGP Park BRNO en 1 gebouw in het VGP Park Plzen. In de andere landen: 1 gebouw in het VGP Park Nehatu (Estland), 2 gebouwen in het VGP Park Malacky (Slowakije); 1 gebouw in het VGP Park Alsonemedi (Hongarije) en ten slotte 1 gebouw in het VGP Park Timisoara (Roemenië). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten op voorhand werden afgesloten, vertegenwoordigen een totale toekomstige verhuurbare oppervlakte van 272.334 m².

In de loop van het jaar bleef VGP een belangrijke hoeveelheid grondpercelen prospecteren om te verzekeren dat de grondbank voldoende groot blijft ter ondersteuning van de ontwikkelingspijplijn voor toekomstige groei. In 2015 kocht VGP in totaal 704.000 m² nieuwe percelen

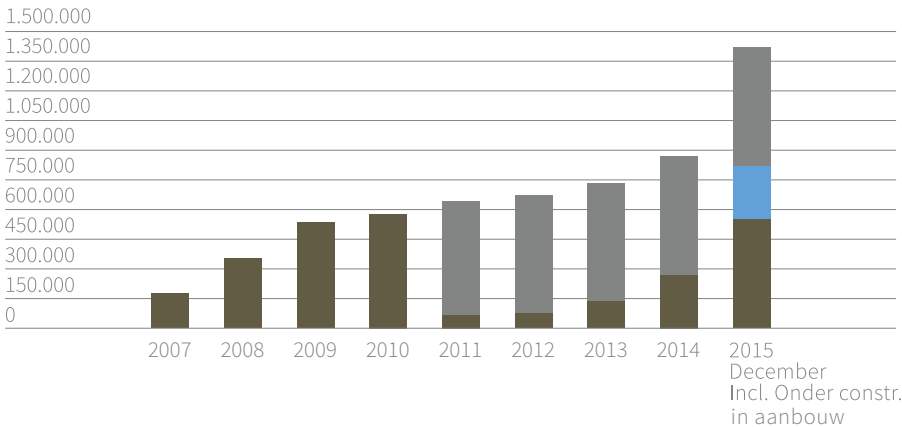
grond aan waarvan 388.000 m² gelegen in de Tsjechische Republiek, 167.000 m² in Duitsland, 85.000 m² in Hongarije en 64.000 m² gelegen in Letland.

Momenteel heeft VGP een grondbank in volledige eigendom ten belope van 3.654.692 m². De grondbank stelt VGP in staat om, naast de momenteel voltooide projecten en projecten in aanbouw, nog eens 760.000 m² verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen, waarvan 440.000 m² in Duitsland, 189.000 m² in de Tsjechische Republiek en 130.000 in de andere landen.

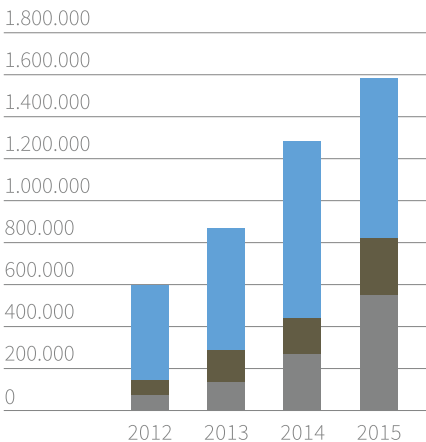
Daarnaast heeft VGP nog opties op 1.042.000 m² nieuwe percelen grond. Op deze percelen grond kunnen mogelijks nieuwe projecten ten belope van 542.000 m² worden ontwikkeld. Naar verwachting zullen deze overige percelen in de loop van 2016 worden verworven.

Bijgevolg bedraagt het totaal van de gesecuriseerde grondbank 4.696.433 m² met een totaal ontwikkelingspotentieel van 2.123.000 m² verhuurbare oppervlakte.

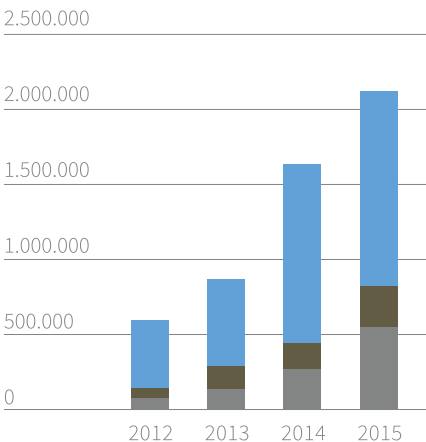
TOTAAL M² ONTWIKKELD (in m²)

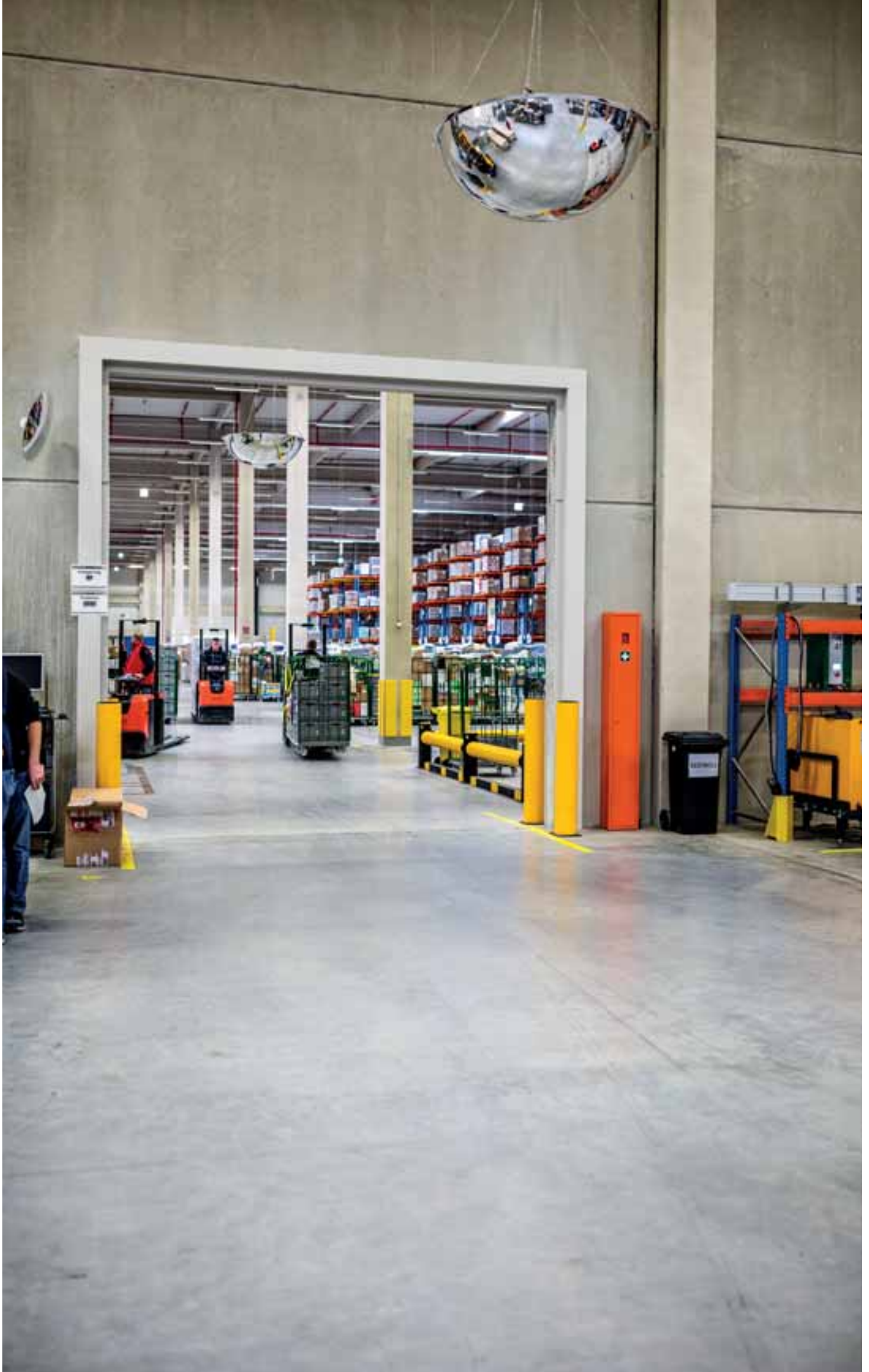


ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL LANDBANK IN VOLLE EIGENDOM (in m²)



ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL GESECURISEERDE LANDBANK (in m²)





Algemeen marktoverzicht¹

Centraal Europa en Duitsland: belangrijkste marktindicatoren

CENTRAAL EUROPA EN DUITSLAND: BELANGRIJKSTE MARKTINDICATOREN			
		TOP HUUR € / m² / jaar	TOPRENDEMENT (%)
BERLIJN	EUR	56	5,40
FRANKFURT/M	EUR	72	5,25
MÜNCHEN	EUR	81	5,25
PRAAG	EUR	48	6,50
BRATISLAVA	EUR	50	8,00
BOEDAPEST	EUR	46	8,75
BOEKAREST	EUR	48	9,00
WARSCHAU	EUR	43	6,75

Bron: Jones Lang LaSalle

Investing in vastgoed gelegen in Centraal Europa – marktoverzicht 2015

Met om en bij de € 9 miljard, was 2015 goed voor de derde hoogste regionale investering in Centraal-Europa (een stijging van ca. 15% jaar-op-jaar in vergelijking met boekjaar 2014) en de tweede grootste geregistreerde investering voor Polen en de Tsjechische Republiek. Terwijl de twee belangrijkste markten 76% van het regionale volume aantrokken, was er in 2015 groei en een voortdurende interesse in Hongarije, Roemenië, Slowakije en de gehele SEE-regio. Verdeeld over het volledige jaar, bedroeg het aandeel van Polen in 2015 46%, gevolgd door de Tsjechische Republiek (30%), Hongarije (9%), Roemenië (7,5%), Slowakije (4,5%), en Zuid-Oost-Europa (andere landen in Centraal Europa) markten (3%). De tabel hieronder omvat Duitsland, waar het aantal commerciële transacties voor de zesde keer op rij steeg naar een nieuw recordniveau van € 55,1 miljard. In vergelijking met 2014, betekent dit een verdere toename van bijna 40%. De volumeverdeling voor 2015 is de volgende:

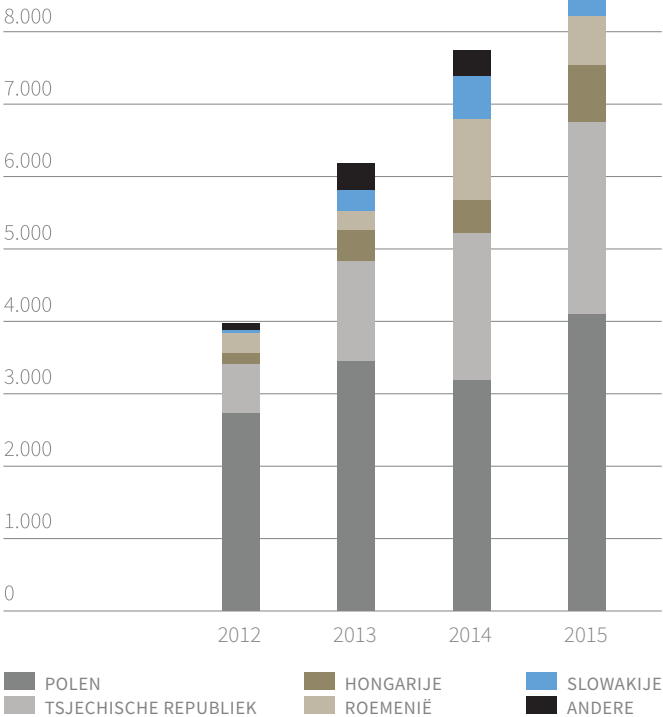
CENTRAAL EUROPA: VASTGOEDBELEGGINGEN (in € miljoenen)		
	2014	2015
POLEN	3.200	4.100
DE TSJECHISCHE REPUBLIEK	2.000	2.650
ROEMENIË	1.300	650
HONGARIJE	580	790
SLOWAKIJE	610	412
ANDERE LANDEN	200	300
TOTAAL CENTRAAL EUROPA	7.890	8.902
DUITSLAND	39.800	55.100
TOTAAL	48.690	64.002

Bron: Jones Lang LaSalle

1 Bron: Jones Lang LaSalle

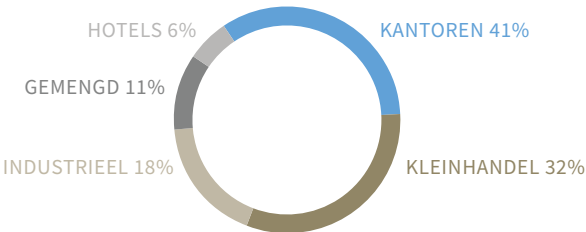
CENTRAAL EUROPA – VOLUMES PER LAND

€ MILJOENEN
9.000

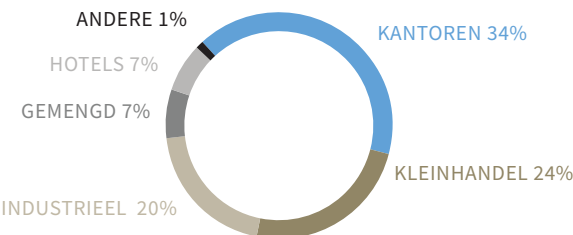


Bron: JLL, 2015 (*Voorlopige cijfers)

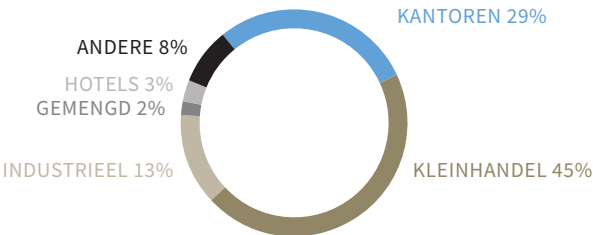
CENTRAAL EUROPA: INVESTERINGSVOLUMES
PER SECTOR 2013



CENTRAAL EUROPA: INVESTERINGSVOLUMES
PER SECTOR 2014



CENTRAAL EUROPA: INVESTERINGSVOLUMES
PER SECTOR 2015





Focus op Duitsland

De aanhoudende lage rentevoeten blijft de drijvende kracht achter de zeer hoge investeringsvereisten van alle institutionele beleggers. Tegelijkertijd bestaat er een verhoogde focus op vastgoed. De nog steeds snelgroeiende investeringsvereisten van institutionele beleggers over de hele wereld, zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen, komt tevens duidelijk tot uiting in de vastgoed beleggingscategorie in Duitsland. Daarenboven verwachten we in de nabije toekomst geen significante verhoging van de historisch lage niveaus van rentevoeten.

In elk geval zou zelfs een gematigde stijging het totaalbeeld nauwelijks veranderen. In 2015 steeg het aantal commerciële transacties voor de zesde keer op rij naar een nieuw recordniveau van € 55,1 miljard. In vergelijking met 2014, betekent dit een verdere toename van bijna 40%. Het vierde kwartaal op zich droeg bij ten belope van bijna € 17 miljard of meer dan 30% van het jaarresultaat en was voor de verkoop het sterkste kwartaal van de laatste 5 jaar. Investerders vanuit binnenlandse en buitenlandse markten blijven vastgoed of portefeuilles van een grote omvang verkiesen. Tot hiertoe waren de top 10 transacties van het jaar goed voor een totaal volume van meer dan € 9,8 miljard (18%).

Op basis van de algemene positieve fundamentele gegevens en het nog steeds aantrekkelijke financieel kader, zou 2016 eveneens een gunstig jaar kunnen zijn voor de commerciële investeringsmarkt waarbij het gehele transactievolume voor Duitsland opnieuw een hoog niveau bereikt. Het is niet onwaarschijnlijk dat het volume opnieuw € 50 miljard zal overschrijden. Of dit zal worden bereikt, hangt af van hoe men zal kunnen tegemoetkomen aan de toenemende wereldwijde risico's van verschillende aard en of de kapitaalstroom in dezelfde richting zullen bewegen als Noord-Amerika na de renteverhoging in de V.S.

Focus op de Tsjechische Republiek

Tijdens de tweede helft van 2015 werden transacties afgesloten ten belope van € 1,45 miljard, wat het cijfer over het volledige jaar brengt op € 2,65 miljard: dit is 65% hoger in vergelijking met het cijfer van 2014 en valt binnen de 2011 post-crisis record benchmark van 2% en ligt ongeveer 8% lager dan het record van dit land in 2007.

25 transacties in de tweede jaarhelft zorgden voor een gemiddelde transactieomvang van meer dan € 58 miljoen, waarbij de traditionele sectoractiviteit was gefocust op kantoren (12) en kleinhandel (7); de industriële sector blijft zeer liquide hoewel het niet kon genieten van hetzelfde aanbod van gebouwen.

Voor de industriële en logistieke sector gebeurde de grootste transactie van 2015 in de tweede jaarhelft met een aankoop door AEW van de Amazon faciliteit in de buurt van de luchthaven van Praag voor € 75 miljoen; deze transactie was echter slechts één van de twee sectortransacties tijdens deze jaarhelft gelet op een beperkte beschikbaarheid van projecten. De internationale belangstelling voor consoliderende en uitbreidende regionale industriële platforms blijft wel hoog gelet op de strategische ligging en gunstige demografische eigenschappen van de Tsjechische Republiek die ervoor zorgen dat het de Centraal-Europese focus blijft.

Als we vooruitblikken, kunnen we stellen dat een aanzienlijke pijplijn in alle sectoren, aangevuld door een ondersteunende financiële omgeving aangeven dat 2016 het patroon van robuuste transactievolumes van verschillende kapitaalbronnen zal blijven volgen, terwijl de latente mogelijkheden ervoor zorgen dat een recordjaar mogelijk is.

Onze visie op toprendementen is de volgende: voor de industriële en logistieke sector 6,50% met dalende tendens, voor kantoren 5,75% (opnieuw, waarbij een verdere compressie wordt geanticipeerd met een echt kernproduct) en top rendement voor winkelpanden op 5,00% met een aanzienlijke premie voor de belangrijke prestige of belangrijke activa.

Verwacht wordt dat voortdurende vraag naar bezetting en stadslogistiek 2016 zal definiëren in Europa

De voortdurende sterke groei van online verkoop en de bredere gevolgen van de technologische trends (met inbegrip van de digitalisering van kleinhandel, "Big Data" en het "Internet der Dingen") leiden tot een vraag naar bezetting voor logistiek over heel Europa. In 2015 werden opnamevolumes geschat op meer dan 16 miljoen m². Dit is een nieuw record. We verwachten dat gelijkaardige niveaus blijven aanhouden tijdens het huidige jaar. Een stevige vraag naar verhuurbare oppervlakte ondersteunde de groei in de ontwikkelingspijplijn gedurende 2015 en er wordt verwacht dat de niveaus van nieuwe aanbiedingen van projecten even hoog zullen liggen voor het huidige jaar. Echter, het vinden van geschikte grond en het verkrijgen van bouwvergunningen voor logistiek van zeer grote omvang wordt steeds moeilijker in de Europese markten. De nog steeds schaarse niveaus van moderne toelevering kan een neerwaarts risico betekenen voor de gehele bezettingsactiviteit voor het komende jaar. Desalniettemin zullen ontwikkelaars blijven genieten van de alignering van de supply chain. Dit drijft consolidatie naar grote eenheden en duwt logistieke faciliteiten nog dichter bij pakket hubs om de onlinediensten te verstrekken. We verwachten dat 2016 het jaar zal worden waarin logistiek naar grote steden zal beginnen verhuizen. Deze trend wordt gedreven door steeds snellere opties voor online aankopen – met leveringen binnen het uur die voor vele kleinhandelaars de nieuwe grens betekenen. Dit legt enorme druk op de "laatste mijl" en leidt naar een vraag naar een netwerk van kleinere binnenstedelijke eenheden om de flexibiliteit te verhogen.





Duitse markt

Duitse magazijnmarkt: voor het eerst opname van meer dan 6 miljoen m²

In totaal bereikte de opname van verhuurbare semi-industriële en logistieke ruimtes (door huurders en eigenaar-bewoners) in Duitsland in 2015 ongeveer 6,18 miljoen m². Dit is 5% meer dan het vorige record dat werd behaald in 2011 en betekent een stijging van 21% en 47% in vergelijking met de gemiddelden van de laatste 5 en 10 jaar. Vier grote huurovereenkomsten, elk voor meer dan 100.000 m² droegen in belangrijke mate bij tot dit bovengemiddeld resultaat. Gelet op de niet aflatende sterke vraag van huurders en eigenaar bewoners, met inbegrip van vraag naar grotere panden, en de stabiele economische situatie, verwachten wij opnieuw een gunstig resultaat in 2016. Mogelijks wordt de lat van 5 miljoen m² opnieuw overschreden. (Bron: Jones Lang LaSalle).

Berlijn en Hamburg kennen een belangrijke groei onder de “Big 5”

Het opnamevolume van ruimtes in de “Big 5” agglomeraties (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München) oversteeg het resultaat van het voorgaande jaar met 9%. Met

2,06 miljoen m², was dit het tweede hoogste resultaat sedert 2011. De regio's Berlijn en Hamburg vertoonden de sterkste jaar-op-jaar groei met respectievelijk 39% en 33%. In Düsseldorf werd eveneens een groei geregistreerd van 16%. De resultaten van opnamen in de regio's München en Frankfurt daalden echter in vergelijking met 2014, respectievelijk met 25% en 16%. Terwijl Berlijn en Düsseldorf een aantal transacties kenden van gebouwen groter dan 30.000 m², en zo de beste opnameresultaten van de voorbije 10 jaar boekten, Hamburg scoorde, ondanks de geregistreerde toename tussen 2014 en 2015, slechts haar derde beste jaar van de voorbije 10 jaar. In 2015 vond de grootste transactie binnen de “Big 5” plaats in de regio Düsseldorf waar Bauhaus voor eigen gebruik in Krefeld een logistiek centrum bouwt van meer dan 60.000 m². De grootste huurovereenkomst werd in Großbeeren in de buurt van Berlijn afgesloten: de online kledij detailhandelaar ASOS huurde er een ruimte van 42.000 m². Een andere huurovereenkomst voor de huur van een ruimte van 42.000 m² werd ondertekend met Rhenus in het VGP Park

in Rodgau dicht bij Frankfurt. Het totale opnamevolume van om en bij de 1,3 miljoen m² werd geregistreerd voor ruimtes van meer dan 5.000 m² binnen de “Big 5”, waarbij 56% van de opnames nieuwe gebouwen en ontwikkelingsprojecten waren. De beschikbaarheid op korte termijn van ruimtes die vallen binnen de categorie van een omvang van ≥ 5.000 m² ondervond in 2015 een belangrijke daling in de “Big 5”. Een alternatief voor bestaand vastgoed zijn projectontwikkelingen die tijdens de vorige jaren normaalgezien slechts werden gebouwd nadat er voldoende voorafgaande huurovereenkomsten werden afgesloten of voor een eigenaar-bewoner. Ondertussen zijn ontwikkelaars gestart met de bouw van speculatieve projecten of zijn zij van plan om dit te doen in 2016, met als resultaat dat er tegen het einde van 2015 reeds 150.000 m² speculatieve ruimte in aanbouw was binnen de “Big 5”. (Bron: Jones Lang LaSalle).

Nieuw recordresultaat buiten de “Big 5”

In 2015 bereikte de opname van verhuurbare semi-industriële en logistieke ruimtes buiten de “Big 5” agglomeraties* voor de eerste keer meer dan 4 miljoen m². Met ongeveer 4,12 miljoen m² werd 12% meer opslagruimte opgenomen dan tijdens het vorige jaar. Dit is een toename van maar liefst 28% en 58% boven de gemiddelden van de laatste 5 en 10 jaar. Terwijl eigenaars-bewoners jaar-op-jaar ongeveer 10% minder ruimte opnamen, nam het aantal huurovereenkomsten toe met 37%.



Tophuren stijgen in München

Tophuren voor semi-industriële en logistieke gebouwen van minstens 5.000 m² bleven in de meeste regio's stabiel. Enkel München registreerde een stijging van € 0,25/m²/maand van de tophuren tot € 6.75/m²/maand door de aanhoudende schaarste van aanbiedingen. Dit wordt gevolgd door de regio's Frankfurt (€ 6,00/m²/maand), Hamburg (€ 5,60/m²/maand) en Düsseldorf (€ 5.40/m²/maand). De laagste tophuren werden betaald door huurders in de Berlijnse regio (€ 4,70/m²/maand). Voor 2016 wordt verwacht dat de tophuren stabiel zullen blijven.

OPNAME VAN LOGISTIEKE PANDEN IN DUITSLAND: VERHUUR/EIGENAARS-BEWONERS (in m ²)						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
BUITEN DE “BIG 5”-AGGLOMERATIES:						
— VERHUUR	1.381.200	2.032.000	1.637.300	1.539.062	1.759.872	2.406.425 ¹
— EIGENAAR-BEWONERS	1.141.900	1.585.900	1.299.600	1.772.338	1.906.528	1.715.875 ¹
— TOTAAL	2.523.100	3.617.900	2.936.900	3.311.400	3.666.400	4.122.300
“BIG 5”-AGGLOMERATIES:						
— VERHUUR	1.431.900	1.781.900	1.365.500	1.206.200	1.406.000	1.545.000
— EIGENAAR-BEWONERS	363.400	464.300	418.900	499.900	484.300	512.900
— TOTAAL	1.795.300	2.246.200	1.784.400	1.706.100	1.890.300	2.057.900
VERHUUR	2.813.100	3.813.900	3.002.800	2.745.262	3.165.872	3.951.425
EIGENAARS-BEWONERS	1.505.300	2.050.200	1.718.500	2.272.238	2.390.828	2.228.775
TOTAAL	4.318.400	5.864.100	4.721.300	5.017.500	5.556.700	6.180.200

Bron: Jones Lang LaSalle

OPNAME VAN LOGISTIEKE PANDEN IN DUITSLAND (in m ²)						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
REGIO:						
— BERLIJN	359.900	412.000	333.600	333.000	327.400	456.100
— DÜSSELDORF	166.000	205.800	145.100	295.200	283.200	328.900
— FRANKFURT (INCL. WIESBADEN/MAINZ)	326.400	540.000	455.600	415.000	559.000	470.500
— HAMBURG	616.300	740.000	575.400	450.000	450.000	600.000
— MÜNCHEN	326.700	348.400	274.700	212.900	270.000	202.400
TOTAAL “BIG 5”-AGGLOMERATIES	1.795.300	2.246.200	1.784.400	1.706.100	1.890.300	2.057.900
BUITEN “BIG 5”-AGGLOMERATIES	2.523.100	3.617.900	2.936.900	3.311.400	3.666.400	4.122.300
TOTAAL	4.318.400	5.864.100	4.721.300	5.017.500	5.556.400	6.180.200

Bron: Jones Lang LaSalle

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

De uitbreiding van VGP naar Duitsland

Voor VGP is Duitsland over de voorbije 24 maanden de belangrijkste markt geworden. Tijdens het jaar werden er voor meer dan € 7,1 miljoen nieuwe huurovereenkomsten ondertekend. Van het totaal van de € 38,0 miljoen toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis per 31 december 2015, betrof € 18.3 miljoen (48%) Duitse huurovereenkomsten, wat een gelijkaardige verhouding is als deze die op 31 december 2014 werd vastgesteld.

Ontwikkelingsland

Tijdens het jaar 2015, verwierf VGP 167.000 m² grond voor nieuwe ontwikkelingen in Duitsland en had bijkomend 356.000 m² nieuwe grondpercelen onder optie die afhankelijk zijn van het verkrijgen van vergunningen. Naar verwachting zullen deze overige percelen in de loop van 2016 worden verworven.

Ontwikkelingspijplijn

Tijdens het jaar werden er 9 nieuwe gebouwen opgeleverd: 4 gebouwen voor een totaal van 65.124m² in het VGP Park Hamburg, 2 gebouwen voor een totaal van 28.773 m² in het VGP Park Rodgau, 1 gebouw van 15.140 m² in het VGP Park Höchststadt, 1 gebouw van 24.228 m² in het VGP Park Berlin en 1 gebouw van 13.885 m² in het VGP Park Borna.

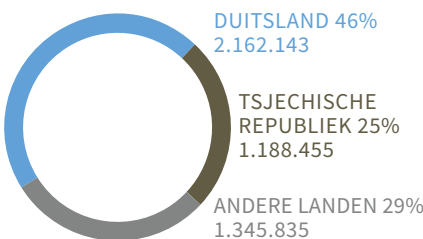
Per eind december 2015 had VGP 6 gebouwen in aanbouw: 1 gebouw in het VGP Park Hamburg, 3 gebouwen in het VGP Park Rodgau, 1 gebouw in het VGP Park Bobenheim-Roxheim en 1 gebouw in het VGP Park Frankenthal.

Deze nieuwe projecten in aanbouw, die reeds voor meer dan 70% op voorhand verhuurd zijn, vertegenwoordigen een totale toekomstige verhuurbare oppervlakte van 159.912 m² en een jaarlijkse huuropbrengst van € 9,5 miljoen (bij volledige verhuur).

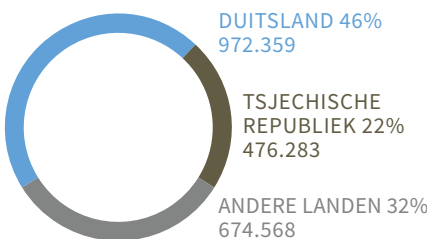
Het huidige ontwikkelingspotentieel van de VGP Groep per 31 december 2015 is als volgt:



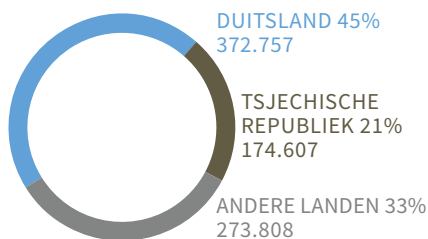
TOTAAL LANDOPPERVLAKTE
in m²



TOTAAL ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL
in m²



TOTAAL OPGELEVERD EN/OF IN AANBOUW
per 31 december 2015 / in m²



Bron: Bedrijfsinformatie

Toelichting: Bovenvermelde cijfers hebben betrekking op de huidige gsecuriseerde grondbank.

Het ontwikkelingspotentieel op deze grondbank is gebaseerd op gelijkaardige of bestaande semi-industriële gebouwen.





Joint venture met Allianz Real Estate

Achtergrond

Eind februari 2016 ging VGP een 50/50 joint venture aan met Allianz Real Estate.

De nieuwe joint venture zal als een exclusief vehikel fungeren om inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije te verwerven. VGP zal het operationeel management van de joint venture activa blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.

De aanvankelijke portefeuille bevat 8 parken in Duitsland: VGP Park Bingen, VGP Park Bobenheim-Roxheim, VGP Park Frankenthal, VGP Park Rodgau VGP Park Hamburg, VGP Park Berlin, VGP Park Höchststadt en VGP Park Borna; 4 parken in de Tsjechische Republiek: VGP Park BRNO, VGP Park Plzeň, VGP Park Hrádek nad Nisou, VGP Park Olomouc (gedeeltelijk); 1 park in Slowakije: VGP Park Malacky en 2 parken in Hongarije: VGP Park Győr en VGP Park Alsónémedi.

Binnen deze parken werden 27 projecten voltooid met een totale omvang van 505.662 m², 9 projecten zijn in aanbouw en moeten binnen de volgende 12 maanden worden voltooid en hebben een omvang van 163,566 m². Verder is er nog overgebleven grond voor ontwikkeling voor enkele beperkte bijkomende ontwikkelingen.

De bezettingsgraad bedraagt 98.2% met een gediversifieerde huurdersbasis van meer dan 55 huurders die toegezegde huurovereenkomsten van circa € 30,4 miljoen vertegenwoordigen.

Ratio van de transactie

Over de voorbije 24 maanden maakte het management van VGP een strategische oefening waarbij verschillende alternatieven werden bekeken om de Groep in staat te stellen om te blijven investeren in haar ontwikkelingspijplijn en tegelijkertijd op gepaste wijze gefinancierd te blijven.

Uiteindelijk werd geopteerd voor een joint venture als beste alternatief om de bovengenoemde doelstellingen te bereiken en tegelijkertijd de aandeelhouderswaarde te maximaliseren. De joint venture structuur zal VGP in staat stellen om haar initieel geïnvesteerde kapitaal (geheel of gedeeltelijk) terug te winnen wanneer afgewerkte projecten worden verworven door de joint venture. Bovendien zal VGP de vrijgekomen financiële middelen kunnen herinvesteren in de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de groundbank, en VGP zodoende toe laten zich verder te focussen op haar kernactiviteiten.

VGP zal het operationeel management van de joint venture blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsbeheerder en voorziet de komende jaren een significante toename van de inkomsten uit deze activiteiten.

Tenslotte zal VGP een belang van 50% behouden in een groeiende huurinkomsten genererende logistieke en semi-industriële vastgoedportefeuille, die na verloop van tijd een recurrente kasstroom zal genereren die een aanhoudend dividendbeleid kan ondersteunen.

Impact op de VGP Groep

De netto activa van de initiële vastgoedportefeuille bedroegen op 31 december 2015 als volgt:

In duizend €	2015
GROEPSACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	527.361
VERPLICHTINGEN m.b.t. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(161.047)
TOTAAL NETTO ACTIVA	366.314

Per 31 december 2015 vertoonde de geconsolideerde jaarrekening bruto huurinkomsten voor de vastgoedportefeuille van € 12,7 miljoen en netto financiële uitgaven voor de vastgoedportefeuille van € 0,9 miljoen.





Verklaring van deugdelijk bestuur

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

Ingevolge de publicatie van de Belgische Corporate Governance Code van 2009, heeft de Raad Van Bestuur op 20 april 2010 de Corporate Governance Code 2009 aangenomen als referentie code voor VGP en heeft het haar VGP Corporate Governance Charter herzien.

Op 3 april 2015 heeft de Raad Van Bestuur het VGP Corporate Governance Charter verder herzien. VGP leeft in beginsel de Belgische Corporate Governance Code na en legt in het VGP Corporate Governance Charter en in haar Verklaring van Deugdelijk Bestuur uit waarom het van bepaalde bepalingen van de Code afwijkt.

De Belgische Corporate Governance Code kan worden geraadpleegd op

www.corporategovernancecommittee.be

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

Raad Van Bestuur

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

Drie Bestuurders zijn onafhankelijk: Dhr. Marek Šebesťák (voor het eerst benoemd in 2007), Dhr. Alexander Saverys (voor het eerst benoemd in 2007) en Rijo Advies BVBA vertegenwoordigd door Jos Thys (voor het eerst benoemd in 2007). De drie onafhankelijke Bestuurders werden herbenoemd op de Algemene Vergadering van mei 2015.

De biografieën van elk van de huidige bestuurders (zie pag. 54) geven informatie over hun zakelijke, financiële en internationale ervaring. Dit geeft de bestuurders een aantal vaardigheden, kennis en de nodige ervaring om VGP te beheren.

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

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

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

In 2015 is de Raad Van Bestuur 5 keer bijeengekomen. Twee bijeenkomsten gebeurden per conferentiegesprek. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- goedkeuring van de jaarrekening van 2014 en de halfjaarresultaten van 2015;
- goedkeuring van de budgetten;
- bespreking en goedkeuring van de nieuwe managementovereenkomst met Little Rock;
- bespreking en goedkeuring om een nieuwe joint venture met Allianz Real Estate aan te gaan;
- bespreking en beraadslaging van de vastgoedportefeuille (d.w.z. investeringen, huurdersaangelegenheden, enz.);
- bespreking, beraadslaging en goedkeuring van de investeringen en uitbreiding van de grondbank en uitbreiding op de Spaanse markt;
- bespreking en goedkeuring van de nieuwe kredietfaciliteiten ter ondersteuning van de groei van de Groep;
- bespreking en goedkeuring om 2 uitgestelde start renteswap transacties aan te gaan voor een totaal nominaal bedrag van € 150 miljoen;
- bespreking en goedkeuring van de uitgifte van hybride instrumenten.



NAAM	JAAR BENOEMING	VOLGENDE HERBENOEMING	BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
UITVOEREND BESTUURDER EN CHIEF EXECUTIVE OFFICER			
JAN VAN GEET s.r.o., VERTEGENWOORDIGD DOOR JAN VAN GEET	2013	2017	5
NIET-UITVOEREND BESTUURDER			
VM INVEST NV, VERTEGENWOORDIGD DOOR BART VAN MALDEREN	2013	2017	5
ONAFHANKELIJKE, NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS			
MAREK ŠEBESTÁK	2015	2019	5
ALEXANDER SAVERYS	2015	2019	3
RIJO ADVIES BVBA VERTEGENWOORDIGD DOOR JOS THYS	2015	2019	5

Comités van de Raad Van Bestuur

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

In 2015 werden Dhr. Marek Šebesták, Dhr. Alexander Saverys en Dhr. Jos Thys herbenoemd als leden van hun respectievelijke comités.

Auditcomité

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

Voor een gedetailleerde beschrijving van de werking en verantwoordelijkheden van het Auditcomité verwijzen wij naar het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat gepubliceerd is op de website van de vennootschap.

Het Auditcomité vergadert tenminste twee keer per jaar. Hierdoor wijkt de vennootschap af van de aanbeveling vervat in bepaling 5.2/28 van de Corporate Governance Code die bepaalt dat het Auditcomité ten minste vier keer per jaar zou moeten vergaderen. De afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van de vennootschap.

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

Gezien de beperkte omvang van de Groep werd er op dit ogenblik nog geen interne auditfunctie gecreëerd.

NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT	AANTAL BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
JOS THYS (VOORZITTER)	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019	2
BART VAN MALDEREN	2013	NIET-UITVOEREND	—	2017	2
MAREK ŠEBEŠŤÁK	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019	2

In 2015 kwam het Auditcomité twee keer bijeen. De Voorzitter van het Auditcomité bracht verslag uit over de resultaten van elke vergadering aan de Raad Van Bestuur. De belangrijkste agendapunten waren:

- bespreking van de jaarrekening van 2014, de halfjaarresultaten van 2015 en de kwartaal activiteitenverslagen;
- analyse van de aanbevelingen van de commissaris;
- de financieringsstructuur van de Groep;
- de schulden en liquiditeitspositie.

Remuneratiecomité

Het Remuneratiecomité is samengesteld uit drie leden die allen niet-uitvoerende Bestuurders zijn. Twee van hen, Dhr. Jos Thys en Dhr. Alexander Saverys, zijn onafhankelijk. De deskundigheid van het Comité op het vlak van remuneratiebeleid blijkt uit de relevante ervaring van zijn leden.

Voor een gedetailleerdere beschrijving van de werking en de verantwoordelijkheden van het Remuneratiecomité verwijzen wij naar het Corporate Governance Charter van de vennootschap, zoals gepubliceerd op de website van de vennootschap.

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

De CEO en de CFO nemen deel aan de vergaderingen wanneer het door de CEO voorgelegde plan voor bezoldiging van leden van het management wordt besproken, maar niet wanneer er beraadslaagd wordt over hun eigen bezoldiging.

Bij de uitvoering van zijn taken heeft het Remuneratiecomité toegang tot alle middelen die het hiertoe geschikt acht, inclusief extern advies of benchmarking, al naargelang het geval.

NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT	AANTAL BIJGEWOONDE VERGADERINGEN
BART VAN MALDEREN (VOORZITTER)	2013	NIET-UITVOEREND	—	2017	3
ALEXANDER SAVERYS	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019	3
JOS THYS	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019	3

Het Remuneratiecomité vergaderde drie keer in 2015.

De belangrijkste agendapunten waren:

- bespreking van de nieuwe managementovereenkomst met Little Rock;
- bespreking van het remuneratiebeleid;
- toewijzing van de variabele bezoldiging

Benoemingscomité

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



Directiecomité

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

Beoordeling van de Raad Van Bestuur en zijn Comités

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

De laatste evaluatie vond plaats in maart 2014 met bevredigend resultaat.

Remuneratieverslag

Remuneratiebeleid voor niet-uitvoerende bestuurders

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

Voor verdere details van het remuneratiebeleid voor bestuurders wordt verwezen naar Bijlage 2 punt 6.1 van het VGP Corporate Governance Charter.

De bestuurders ontvangen geen bezoldiging gekoppeld aan prestatie of resultaten. De vergoeding van de leden van de Raad Van Bestuur is opgenomen in onderstaande tabel.

NAAM in €	VASTE VERGOEDINGEN	VARIABELE AANWEZIGHEIDS- VERGOEDINGEN RAAD VAN BESTUUR	VARIABELE AANWEZIGHEIDS- VERGOEDINGEN COMITÉS	TOTAAL
VOORZITTER				
MAREK ŠEBEŠŤÁK	20.000	10.000	1.000	31.000
BESTUURDERS				
ALEXANDER SAVERYS	10.000	3.000	1.500	14.500
RIJO ADVIES BVBA VERTEGENWOORDIGD DOOR JOS THYS	10.000	5.000	2.500	17.500
VM INVEST NV VERTEGENWOORDIGD DOOR BART VAN MALDEREN	10.000	5.000	2.500	17.500
JAN VAN GEET s.r.o. VERTEGEN- WOORDIGD DOOR JAN VAN GEET	10.000	5.000	—	15.000
TOTAAL	60.000	28.000	7.500	95.500

Remuneratiebeleid voor het uitvoerend management

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

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

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

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

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

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

Bezoldigingspakket van de CEO voor 2015

- vaste bezoldiging van € 300.000 en een totale bezoldiging als bestuurder van € 15.000
- variabele bezoldiging op korte termijn: € 250.000
- bijdrage pensioensregeling: € 0
- overige delen van de bezoldiging: € 38,884 (bevat bedrijfswagen en gerelateerde kosten)

Totale bezoldiging 2015 voor het uitvoerend management

Het bedrag van de bezoldiging en andere voordelen die door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, rechtstreeks of onrechtstreeks, zijn toegekend aan de leden van het uitvoerend management andere dan de Chief Executive Officer voor 2015 wordt hieronder vermeld op een totaalbasis.

- vaste bezoldiging van € 537.062
- variabele bezoldiging op korte termijn: € 675.000
- bijdrage pensioensregeling van € 35.781
- overige onderdelen van de bezoldiging: € 71.535 (bedrijfswagen en gerelateerde kosten)

Variabele bezoldiging op middellange termijn Little Rock SA

De Raad Van Bestuur heeft in april 2015 een nieuwe managementovereenkomst goedgekeurd met betrekking tot de diensten geleverd door een aantal key managers van VGP. Naar aanleiding van die beslissing zal Little Rock SA verantwoordelijk zijn voor het dagelijks bestuur, financieel bestuur en commercieel bestuur van de Groep, en zal het voor de uitvoering van die taken vertegenwoordigd worden door de CEO (Dhr. Jan Van Geet), CFO (Dhr. Dirk Stoop) en CCO (Dhr. Tomas Van Geet). Als vergoeding voor het leveren van die diensten, zal Little Rock SA een vaste vergoeding ontvangen, een korte termijn variabele vergoeding op voorwaarde dat aan bepaalde criteria voldaan is, en een middellange variabele vergoeding van 5% van de winst voor belastingen van de Groep op geconsolideerde basis, in ruil voor de toezegging door Little Rock SA (en door voormelde managers) om voor een bijkomende periode van vijf jaar het dagelijkse, financieel en commercieel bestuur van de Groep waar te nemen.

De vaste vergoeding en variabele bezoldiging op korte termijn is inbegrepen in het overzicht van

de bezoldiging van de CEO en het uitvoerend management.

De variabele bezoldiging op middellange termijn voor 2015 die door de Raad van Bestuur werd goedgekeurd bedraagt € 5.215.272 en werd volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van 2015. Dit bedrag zal worden uitbetaald over de volgende drie jaren, telkens in schrijven van 1/3 per jaar.

Voor 2015 werden er geen vergoedingen na uitdiensttredingen of op aandelen gebaseerde betalingen toegekend. De leden van het uitvoerend management worden aangesteld voor een onbepaalde duurtijd. Ingeval van beëindiging van hun arbeidsovereenkomst moet een opzeggingstermijn van 12 maanden worden nageleefd. Deze regel is van toepassing op alle leden van het uitvoerend management

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

Het Remuneratieverslag zal ter stemming worden voorgelegd aan de aandeelhouders op de algemene vergadering van 13 mei 2016.

Gedragcodes

Transparantie van transacties met betrekking tot aandelen van VGP

Overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006, dienen de leden van de Raad Van Bestuur en van het uitvoerend management de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) binnen een termijn van 5 werkdagen na afsluiting van de transactie op de hoogte te brengen van iedere transactie m.b.t. aandelen VGP. Deze transacties worden gepubliceerd op de website van de FSMA (www.fsma.be).

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

Tijdens 2015 werden er twee transacties met “insiders” bekendgemaakt, namelijk: in april 2015 verwierf VM Invest NV 2.500 aandelen en in juni verwierf VM Invest NV nogmaals 16.830 aandelen.

Belangenconflict

In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen moet een lid van de Raad Van



Bestuur de overige leden vooraf inlichten over eventuele agendapunten die voor hem een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft. In 2015 deden zich twee belangenconflicten voor.

Eén belangenconflict ontstond in het kader van de nieuwe managementovereenkomst met Little Rock SA. De belangrijkste elementen van deze notulen (notulen van de Raad Van Bestuur gehouden op 3 april 2015) werden reeds vermeld in het jaarverslag van 2014 (pagina 32). De volledige notulen van de Raad Van Bestuur van 3 april 2015 zullen nogmaals worden opgenomen in het verslag van de Raad Van Bestuur gehecht aan de enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2015.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad Van Bestuur van 7 juli 2015.

Het doel van de vergadering is te beraadslagen en te stemmen over

de uitgifte van een hybride vorm van effecten.

De Effecten zullen aan bepaalde investeerders en/of belangrijke aandeelhouders worden aangeboden en zullen de volgende hoofdkenmerken hebben: (a) de Effecten zullen schuldinstrumenten zijn in gevolge de Belgische GAAP, maar voor IAS/IFRS doeleinden zullen ze als kapitaal worden beschouwd; (b) de Effecten zullen eeuwigdurende schuldinstrumenten zijn, d.w.z. schuldinstrumenten zonder vaste vervaldatum. Ze kunnen te allen tijde, naar eigen goeddunken van de Vennootschap, worden terugbetaald. De houders van de Effecten hebben geen recht om de terugbetaling van de Effecten door de Vennootschap te eisen; (c) de houders van de Effecten hebben recht op interest, die naar eigen goeddunken van de Vennootschap: hetzij (i) jaarlijks betaalbaar is in contanten op de interest betaaldatum; of (ii) per Effect gekapitaliseerd zal worden met de hoofdsom van dat Effect en zal worden geacht

deel uit te maken van de hoofdsom van dat Effect en aldus interesten zal opleveren vanaf de eerste dag van de volgende interestperiode (voor zover toegestaan door en in overeenstemming met artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek).

De Effecten brengen interest op ten belope van van 7,00% per jaar voor de eerste 5 jaar, waarna de rente zal stijgen met 1,00% per jaar voor elke volgende driejaarlijkse periode.

Na beraadslaging heeft de Raad Van Bestuur de voorwaarden van de Transactiedocumenten en de Transactie die daardoor wordt beoogd, goedgekeurd, evenals de toetreding en uitvoering door de Vennootschap van alle Transactiedocumenten, waaronder: (i) het ontwerp van de Voorwaarden van de Effecten; en (ii) het ontwerp van de Inschrijvingsovereenkomst.

De volledige notulen van deze Raad Van Bestuur zullen worden opgenomen in het verslag van de Raad Van Bestuur gehecht aan de enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2015.

Risicobeheersing en interne controle

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

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

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

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

De principes van het Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission ("COSO") referentiekader heeft gediend als basis voor het opzetten van het





risicobeheersings- en controle systeem van VGP.

Controle omgeving

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

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

Gezien de beperkte omvang van de vennootschap en de noodzaak aan flexibiliteit worden deze

beleidslijnen en procedures niet altijd formeel gedocumenteerd.

Het uitvoerend management zorgt ervoor dat alle VGP medewerkers in voldoende mate geïnformeerd zijn van alle beleidslijnen en procedures om zo een voldoende hoog niveau van risicobeheersing en –controle te kunnen garanderen op alle niveaus van de Groep.

Risicobeheersingssysteem

Risicobeheersingsprocessen en -methodologie

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

Binnen de verschillende belangrijke processen met betrekking tot management, verzekering en ondersteuning worden alle

risico's geïdentificeerd, geanalyseerd, vooraf geëvalueerd en getest via interne en occasioneel externe beoordelingsorganen.

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

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

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

Belangrijkste risicofactoren

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

Commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA met kantoor te Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, België vertegenwoordigd door Dhr. Rik Neckebroeck, is aangesteld als Commissaris.

Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Gewone Algemene Vergadering van 13 mei 2016. Tijdens deze vergadering zal worden voorgesteld om deze benoeming te hernieuwen voor een nieuwe termijn van drie jaar en om de bezoldiging vast te stellen op € 119(000) per jaar. De bezoldiging zal het voorwerp uitmaken van een jaarlijkse herziening om ervoor te zorgen dat deze in overeenstemming is met de veranderingen van de controlewerkzaamheden en de evolutie van de VGP Groep. Indien de Algemene Vergadering dit voorstel goedkeurt, zal de commissaris opnieuw worden vertegenwoordigd door Dhr. Rik Neckebroeck.

Risicofactoren

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

De Groep neemt de nodige maatregelen, en zal dit ook blijven doen in de toekomst, om deze risico's zo effectief mogelijk te beheersen. De Groep is o.a. blootgesteld aan:

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

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

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

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

De vastgoedportefeuille van de Groep is geconcentreerd op semi-industrieel vastgoed. Wegens deze concentratie zou een economische baisse in deze sector een aanzienlijk nadelige weerslag kunnen hebben op de

activiteiten van de Groep, haar financiële situatie, de bedrijfsresultaten en kasstromen. Deze risico's worden in zekere mate beperkt door de steeds groter wordende geografische spreiding van de vastgoedportfolio. Verder worden gebouwen zo veel als mogelijk gestandaardiseerd wat een gemakkelijkere toekomstige herverhuurbaarheid verzekert.

Risico's betreffende het vermogen om doorlopende huurinkomsten te genereren

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

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

en houden meestal een automatische verlengingsclausule in. De huurovereenkomst kan niet opgezegd worden voor de eerste vervaldag.

Risico's betreffende de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep

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

Risico's betreffende de verkoop van projecten.

Naast de focus van VGP op ontwikkelingsactiviteiten legt de vennootschap de nadruk op de mogelijke verkopen van inkomsten genererende activa eenmaal deze activa een matuur stadium bereikt hebben.

Hierdoor zullen de toekomstige resultaten van de Groep afhangen, althans gedeeltelijk, van de verwezenlijkingen van deze verkopen. Dit betekent dat de kasstroom van de Groep sterk zou kunnen fluctueren van jaar tot jaar en zal afhangen van het aantal gebouwen dat al dan niet kan verkocht worden tijdens het jaar.

Risico's betreffende geschillen, gereguleerde en belastingkwesties

De Groep is onderworpen aan een brede waaier van Europese, nationale en plaatselijke wetten en reglementen. Verder kan de Groep betrokken raken bij geschillen met huurders of commerciële partijen, waarmee de Groep betrekkingen onderhoudt of met andere partijen in de huur- of aanverwante activiteiten. Tot slot kan een belastinghervorming, alsook een verschillende interpretatie van de belastingreglementen in de verschillende landen waar de Groep actief is, een negatieve weerslag hebben op de belastingssituatie van de Groep.



Al deze risico's worden op permanente basis opgevolgd en waar nodig wordt er beroep gedaan op externe adviseurs om adviezen te verschaffen m.b.t. contract negotiaties, gereguleerde of belastingkwesties.

Risico van onderhoud van het vastgoed en verzekering

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

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

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

De rechtssystemen van de Midden-Europese landen ondergingen de voorbije jaren ingrijpende wijzigingen, die kunnen resulteren in inconsequente toepassingen van de bestaande wetten en reglementen en onzekerheid op het vlak van de toepassing en de uitwerking van de nieuwe wetten en reglementen. Om

deze risico's zoveel mogelijk te beperken doet de Groep beroep op gerenommeerde lokale advocaten, waar nodig, om adviezen te verstrekken op specifieke juridische vragen.

Financiële risico's

Beschikbaarheid van adequate kredietfaciliteiten

De Groep wordt gedeeltelijk gefinancierd door bankkredietfaciliteiten, obligatieleningen en occasioneel door aandeelhoudersleningen. De onbeschikbaarheid van de nodige kredietfaciliteiten kan een negatieve invloed hebben op de groei van de Groep en de financiële positie van de Groep in geval kredietfaciliteiten niet kunnen hernieuwd worden op hun vervaldag. De Groep verzekert er zich van over voldoende toegezegde kredietfaciliteiten te beschikken om haar groei te ondersteunen. VGP zal ook de onderhandelingsover de verlengingen van haar kredietfaciliteiten tijdig aanvatten (meestal 12 maanden voor de respectievelijke vervaldag). Per 31 december 2015 had de Groep toegezegde kredietovereenkomsten voor een totaal bedrag van € 213,0 miljoen waarvan de gemiddelde looptijd 4,8 jaar was en welke gebruikt werden ten belopen van 61%.

Naleving van financiële convenanten

De kredietovereenkomsten van de Groep bevatten een aantal financiële convenanten (zie sectie 6.10.1 van het Financieel Overzicht voor verdere details). Het niet naleven van convenanten kan een negatief effect hebben op de financiële positie van de Groep. De convenanten worden dan ook op een regelmatige basis

opgevolgd om er zich van te verzekeren dat deze convenanten nageleefd worden of anticipatief opgetreden indien er om een of andere reden de naleving van de convenanten in gevaar zou kunnen komen. Tijdens 2015 waren er geen schendingen van de convenanten.

Evolutie van de schuldratio van de Groep

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

Per 31 december 2015 bedraagt de "netto schuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen" ratio 35,7% in vergelijking met 33,2% per 31 december 2014.

Evolutie van de rentevoeten

Wijzigingen op het vlak van de rentevoeten kunnen een nadelige weerslag hebben op de bekwaamheid van de Groep om kredieten en andere financieringen tegen gunstige voorwaarden te verkrijgen. In dit opzicht dekt de Groep haar interestrisico af door het converteren van haar vlottende rente naar vaste rente. Per 31 december 2015 was 95,3% van de rentedragende schulden aan vaste rente.

Schommeling van de wisselkoersen

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

Samenvatting van de cijfers en commentaren

Resultatenrekening

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA (in duizend €)	2015	2014
NETTO COURANT RESULTAAT		
BRUTO HUROPBRENGSTEN	17.073	9.596
DOORGEREKENDE / (DOOR TE REKENEN) HUURLASTEN	422	431
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED	(972)	(1.513)
NETTO HUURRESULTAAT	16.523	8.514
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN FACILITY MANAGEMENT	2.215	3.161
INKOMSTEN UIT PROJECTONTWIKKELING	332	246
ANDERE OPBRENGSTEN / (KOSTEN) INCL. ADMINISTRATIEVE KOSTEN	(13.998)	(7.089)
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	191	14.473
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	5.263	19.305
FINANCIEEL RESULTAAT	(9.835)	(6.220)
HERWAARDERING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	(319)	(1.455)
BELASTINGEN	5.512	(2.167)
NETTO COURANT RESULTAAT	621	9.463
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
HERWAARDERING VAN DE ONROERENDE ACTIVA	103.981	53.920
LATENTE BELASTINGEN	(18.041)	(14.024)
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	85.940	39.896
WINST VAN HET BOEKJAAR	86.561	49.359
GEGEVENS PER AANDEEL	2015	2014
AANTAL GEWONE AANDELEN	18.583.050	18.583.050
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (IN €)	0,03	0,51
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (IN €) (BASIS EN VERWATERD)	4,66	2,66

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

Balans

GECONSOLIDEERDE BALANS <i>(in duizend €)</i>	2015	2014
GOODWILL	631	631
IMMATERIËLE ACTIVA	12	57
VASTGOEDBELEGGINGEN	173.972	416.089
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	378	370
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	216	—
DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	(103)	17
UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN	89	258
TOTAAL VASTE ACTIVA	175.195	417.422
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	4.927	6.822
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	9.825	43.595
GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	527.361	—
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	542.113	50.417
TOTAAL ACTIVA	717.308	467.839
KAPITAAL	62.251	62.251
OVERGEDRAGEN RESULTATEN	239.658	153.097
OVERIGE RESERVES	69	69
ANDER EIGEN VERMOGEN	60.000	—
EIGEN VERMOGEN	361.978	215.417
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	170.800	193.034
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	967	1.656
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	405	1.122
UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	8.247	27.329
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	180.419	223.141
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	3.522	5.722
HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	10.342	23.559
VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	161.047	—
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	174.911	29.281
TOTAAL VERPLICHTINGEN	355.330	252.422
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	717.308	467.839

Resultatenrekening – analytisch schema

Bruto huurinkomsten en operationele kosten

De bruto huurinkomsten hebben betrekking op de huurinkomsten uit de huurcontracten, afgesloten met de klanten van de Groep. De schommelingen van de bruto huurinkomsten vloeien voornamelijk voort uit de groei van de portefeuille van semi-industrieel vastgoed. De toekomstige groei van deze rubrieken is afhankelijk van de ontwikkeling en verhuur van nieuwe gebouwen aan huurders.

De operationele kosten voor de Groep bestaan uit de doorgerekende / door te rekenen huurlasten, de operationele kosten verbonden aan vastgoed en de administratieve kosten en andere kosten / opbrengsten.

De rubriek doorgerekende / door te rekenen huurlasten heeft betrekking op de operationele kosten ten laste van de Groep en verrekend aan de huurders, zoals reparaties, onderhoud, energie en verzekeringen. De operationele kosten verbonden aan vastgoed op hun beurt slaan op operationele kosten ten laste van de Groep die niet volledig kunnen worden verrekend en die in hoofdzaak zijn samengesteld uit kosten voor advocaten, makelaars- en schattingskosten.

Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management vloeien voor uit de vastgoedbeheer- en facility management diensten die geleverd worden aan derden (inclusief geassocieerde ondernemingen). Inkomsten uit projectontwikkeling hebben betrekking op ontwikkelingsactiviteiten die voornamelijk worden ondernomen voor rekening van geassocieerde ondernemingen en uitzonderlijk voor andere derden.

Andere opbrengsten slaan op niet-courante inkomsten van huurders opbrengsten en andere occasionele opbrengsten. De andere kosten hebben betrekking op buitengebruikstellingen van materiele vaste activa en andere diverse uitgaven. Administratieve kosten hebben betrekking op de algemene overheadkosten.

De bruto huurinkomsten weerspiegelen de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2015 werden opgeleverd. Het netto huurresultaat steeg in 2015 met 94,1% van € 8,5 miljoen per 31 december 2014 tot 16,5 miljoen per 31 december 2015.

In de loop van 2015 werden er 18 gebouwen opgeleverd voor



totale verhuurbare oppervlakte van 279,861 m².

De operationele kosten stegen in 2015 met 78,0% van € 8,2 miljoen per 31 december 2014 tot € 14,5 miljoen per 31 december 2015. Deze stijging was vooral het gevolg van gestegen personeelskosten en reiskosten die gepaard gingen met de geografische ontwikkeling van de Groep en meer bepaald de verdere uitbouw van het Duitse team. Bijkomend werd er een voorziening van € 5,2 miljoen aangegeld m.b.t. variabele bezoldiging op middellange termijn van Little Rock SA die in 2016, 2017 en 2018 zal worden uitbetaald (Zie het Remuneratieverslag voor verdere details).

Netto-meerwaarde op vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen, betreffen opgeleverde projecten, projectontwikkelingen en gronden aangehouden voor ontwikkeling, die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren.

De netto meer- of minderwaarde op vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland (de “vastgoedportefeuille”) vertegenwoordigen de variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in de respectievelijke periode.

De boekwaarde van de vastgoedbeleggingen is de reële waarde van het vastgoed zoals die wordt vastgesteld door een externe schatter.

De waarderingen tegen reële waarden worden uitgevoerd op basis van de Marktwaaarde (volgens de RICS Valuation - Professional Standards

(incorporating the International Valuation Standards) Global edition January 2014). De waarderingen worden regelmatig maar echter tenminste eenmaal per jaar uitgevoerd.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2015 bedroeg € 104,0 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 53,9 miljoen per 31 december 2014.

De totale portefeuille maar exclusief de ontwikkelingsgrond werd op 31 december 2015 door de waardeeringsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitaliserentevoot van 7,02% (vergeleken met 7,81% per 31 december 2014) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

De (her)waardering van de vastgoedportefeuille werd gebaseerd op de schattingsverslagen van Jones Lang LaSalle.

Netto financieel resultaat

Het netto financieel resultaat is samengesteld uit financiële opbrengsten en financiële lasten.

De financiële opbrengsten bestaan uit rente-inkomsten uit bankdeposito's alsook uit leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen, niet-gerealiseerde winsten op afdekkingen van het renterisico en het positieve effect van gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoerswinsten op monetaire en andere activa en passiva. De financiële lasten bestaan in hoofdzaak uit rentekosten

voor de bank-, obligatie- en aandeelhoudersschulden, het niet-gerealiseerde verlies op afdekkingen van het renterisico, en de negatieve gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersresultaten op monetaire en andere activa en passiva.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 bedroegen € 0,5 miljoen (in vergelijking met € 3,0 miljoen per 31 december 2014) en omvatten voornamelijk € 0,4 miljoen netto wisselkoersverschillen (in vergelijking met € 7k per 31 december 2014) en € 0,1 miljoen niet-gerealiseerde winsten op rentederivaten.

Om het toekomstig renterisico van de Groep af te dekken werden er tijdens de eerste helft van 2015 2 nieuwe renteswaps afgesloten, elk voor een nominaal bedrag van € 75 miljoen. Deze twee renteswaps zullen starten in juli 2017 en december 2018 en lopen tot respectievelijk juli 2022 en december 2023. De gemiddelde rentevoet die werd vastgelegd bedraagt 0,85% per jaar. Per 30 juni 2015 werden er nog € 2,7 miljoen niet-gerealiseerde winsten op deze rentederivaten geboekt die echter door de daling van de langetermijnrente tijdens de tweede helft van 2015 veranderde in een niet-gerealiseerd verlies van € 0,2 miljoen.

Op 31 december 2015 werden er geen renteopbrengsten op leningen aan verbonden ondernemingen geboekt (in vergelijking met € 2,9 miljoen per 31 december 2014) ten gevolge van de terugbetaling van alle aandeelhoudersleningen van de geassocieerde ondernemingen in oktober 2014.

De gerapporteerde financiële lasten per 31 december 2015 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden voor € 10,3 miljoen (€ 9,1 miljoen per 31 december 2014), niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten voor € 0,4 miljoen, andere financiële lasten voor € 2,4 miljoen (€ 0,9 miljoen per 31 december 2014) die voornamelijk toe te schrijven zijn aan de afschrijving van de transactiekosten van de 2 obligatieleningen die werden uitgegeven in 2013 en een positieve impact van € 2,4 miljoen (€ 1,0 miljoen per 31 december 2014) m.b.t. geactiveerde rente.

Hierdoor bedroegen de netto financiële lasten € 10,2 miljoen per 31 december 2015 in vergelijking met € 7,7 miljoen per 31 december 2014.

Belastingen

De Groep is onderworpen aan de belastingvoeten die gelden in de

verschillende landen waar ze actief is. Bijkomend worden belastinglatenties voorzien op de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De belastingen daalden van € 16,2 miljoen per 31 december 2014 tot € 12,5 miljoen per 31 december 2015. De wijziging was voornamelijk te wijten aan de wijzigingen van de toegepaste belastingtarieven voor Duitsland die daalden van 30,825% naar 15,825% ten gevolge van het feit dat de Duitse activa worden beheerd van buiten Duitsland en dat deze dus niet onderworpen zijn aan een bedrijfsbelasting van circa 15%.

Winst van het boekjaar

De winst van het boekjaar steeg van € 49,4 miljoen (€ 2,66 per aandeel) per 31 december 2014 tot € 86,6 miljoen (€ 4,66 per aandeel) per 31 december 2015

Balans

De activa die worden aangehouden voor verkoop en de passiva m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop weerspiegelen de activa en passiva die zullen worden overgedragen aan de nieuwe joint venture tussen VGP en Allianz Real Estate tijdens de loop van 2016.

Vastgoedbeleggingen

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

Per 31 december 2015 bestaat de vastgoedportefeuille van de Groep uit 34 gebouwen die 548.838 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen





met daarnaast nog eens 14 projecten in aanbouw voor een totaal van 272.334 m².

Tijdens het jaar werden er voor eigen rekening 18 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 279.861 m².

Geassocieerde ondernemingen

Investerings in geassocieerde deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de aanzienlijke invloed

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

Per 31 december 2015 vertoonden de investeringen in verbonden ondernemingen een bescheiden

negatief saldo van € 103k in vergelijking met een positief saldo van € 17k per 31 december 2014. Tijdens 2014 werd de verkoop van de VGP CZ I en VGP CZ IV portefeuilles door Snow Crystal S.à.r.l. afgerond en werd de verkoop van de VGP CZ II portefeuille door Sun S.à.r.l. afgerond. De joint venture partners hebben de vereffeningprocedure opgestart voor beide vennootschappen Snow Crystal S.à.r.l. en Sun S.à.r.l. en beide vennootschappen zouden in de loop van 2016 moeten vereffend zijn.

Eigen vermogen

De stijging van de overgedragen resultaten van € 153,1 miljoen per 31 december 2014 tot € 239,7 miljoen per 31 december 2015 zijn voornamelijk te wijten aan de netto meerwaarden op de vastgoedportefeuille.

Om haar geconsolideerd eigen vermogen te versterken en haar verdere groei te ondersteunen, heeft VGP NV tijdens 2015 ondergeschikte eeuwigdurende effecten uitgegeven ten belope van een totaal bedrag van € 60 miljoen. De effecten werden volledig onderschreven door de referentieaandeelhouders van de vennootschap, VM Invest NV en Little Rock SA. De effecten zijn niet converteerbaar in VGP aandelen en kunnen dus niet leiden tot verwatering voor de aandeelhouders.

Langlopende en kortlopende financiële schulden

De financiële schulden stegen van € 198,8 miljoen per 31 december 2014 tot € 279,8 miljoen per 31 december 2015 (voorafgaand aan de herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop). Deze stijging was voornamelijk te wijten aan de stijging van bankschulden die stegen tot € 129,4 miljoen in vergelijking met € 49,1 miljoen per 31 december 2014.

De schuldgraad van de Groep blijft conservatief en bedroeg 35,7% per eind december 2015, in vergelijking met een schuldgraad van 33,2% per 31 december 2014.

Kasstroom

SAMENVATTING (in duizend €)	2015	2014
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	(12.609)	(1.542)
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	(147.377)	(59.491)
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	140.053	25.250
NETTO TOENAME/(AFNAME) VAN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	(19.933)	(35.783)

De kasstroom uit bedrijfsactiviteiten daalde met € 11,1 miljoen. Dit is voornamelijk te wijten aan de impact van de verkoop van de VGP CZ I en VGP CZ II portefeuilles tijdens 2014 die positieve gevolgen hadden op de operationele kasstroom van 2014 ten belope van van € 9,3 miljoen.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten steeg met € 87,9 miljoen, voornamelijk door de stijging van de investeringsuitgaven die gepaard gingen met de stijgende ontwikkelingsactiviteiten en de aankoop van gronden. Hierdoor steeg deze kasstroom van € 112,2 miljoen per 31 december 2014 tot € 147,5 miljoen per 31 december 2015. De kasstroom uit investeringsactiviteiten werd in 2014 eveneens positief beïnvloedt door de terugbetaling van de aandeelhoudersleningen door de geassocieerde ondernemingen in oktober 2014 ten belope van € 49,8 miljoen. (zie toelichting 5.6 in het Financieel Overzicht).

De kasstroom uit financieringsactiviteiten steeg met € 114,8 miljoen, voornamelijk door de stijging van de bankschulden (+ € 57,1 miljoen) en de uitgifte van € 60 miljoen hybride instrumenten die onderschreven werd door de 2 belangrijkste referentie aandeelhouders (zie toelichting 6.9 in het Financieel Overzicht).

Gebeurtenissen na de balansdatum

Om haar groei op middellange termijn te behouden, is VGP eind februari 2016 een 50/50 joint venture aangegaan met Allianz Real Estate. De nieuwe joint venture zal als een exclusief vehikel fungeren om inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije te verwerven. VGP zal het operationeel management van de joint venture activa blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager. Voor verdere details zie pagina 31.



Informatie over het aandeel

Notering van het aandeel

NYSE Euronext Brussel
Main Market van Praag

VGP aandeel VGP ISIN BE0003878957
VGP VVPR-strip VGPS ISIN BE0005621926

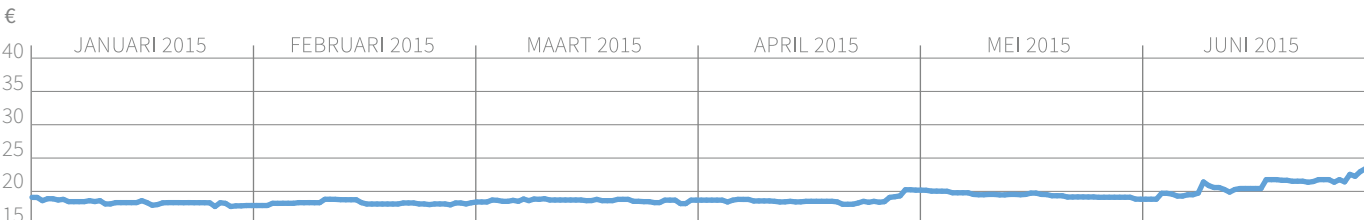
BEURSKAPITALISATIE 31 DEC-15	613.426.481 €
HOOGSTE KAPITALISATIE	661.556.580 €
LAAGSTE KAPITALISATIE	422.392.727 €
KOERS 31 DEC-14	22,73 €
KOERS 31 DEC-15	33,01 €

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2015 werd het maatschappelijk kapitaal van VGP vertegenwoordigd door 18.583.050 aandelen.
Het aandeelhouderschap ziet er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	PERCENTAGE T.O.V. TOTAAL AANTAL AANDELEN
VM INVEST NV	5.212.390	28,05%
MR BART VAN MALDEREN	3.545.250	19,08%
SUBTOTAAL BART VAN MALDEREN GROEP	8.757.640	47,13%
LITTLE ROCK NV	4.707.752	25,33%
ALSGARD SA	2.409.914	12,97%
COMM. VA VGP MISV	929.153	5,00%
VADEBO FRANCE NV	655.738	3,53%
PUBLIEK	1.122.853	6,04%
TOTAAL	18.583.050	100,00%

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





Er zijn geen specifieke categorieën van aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem.

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

Toegestaan kapitaal

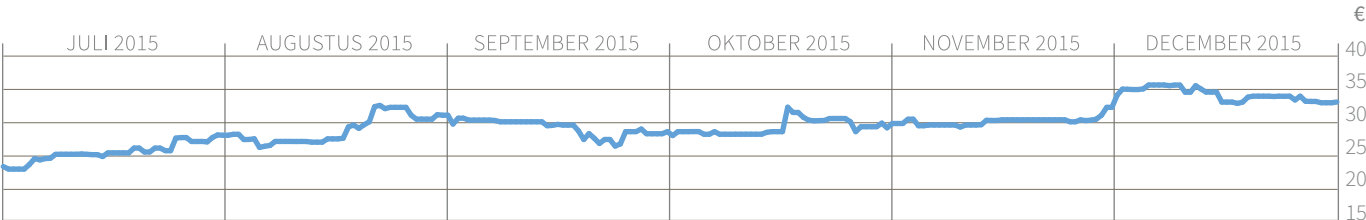
De Raad Van Bestuur is bevoegd om het kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen, door inbreng in geld of in natura, door omzetting van reserves, met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen, zonder dat het gecumuleerde bedrag van deze verhogingen een totaal bedrag van € 100 miljoen overschrijdt, in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en de statuten. Deze machtiging is geldig tot 23 mei 2019.

Liquiditeit van het aandeel

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

Financiële kalender

ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS	13 MEI 2016
BEKENDMAKING HALFJAARRESULTATEN 2016	30 AUGUSTUS 2016





Vooruitzichten 2016

Op basis van de positieve trend van geregistreerde huur-aanvragen tijdens 2015 en de aanhoudende trend, waargenomen tijdens de eerste weken van 2016, verwacht VGP, behoudens onvoorziene economische of financiële markt omstandigheden, dat het haar huurinkomsten en vastgoed-portefeuille substantieel verder zal kunnen laten groeien door het opleveren en opstarten van nieuwe projecten



Raad Van Bestuur

SAMENSTELLING PER 31 DECEMBER 2015					
	NAAM	JAAR BENOEMING	UITVOEREND OF NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	EINDE HUIDIG MANDAAT
VOORZITTER	MAREK ŠEBESTÁK	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019
CEO	JAN VAN GEET S.R.O. VERTEGENWOORDIGD DOOR JAN VAN GEET	2013	UITVOEREND EN REFEREN- TIEAANDEELHOUDER	—	2017
BESTUURDERS	VM INVEST NV VERTEGENWOORDIGD DOOR BART VAN MALDEREN	2013	NIET-UITVOEREND EN RE- FERENTIEAANDEELHOUDER	—	2017
	ALEXANDER SAVERYS	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019
	RIJO ADVIES BVBA VERTEGENWOORDIGD DOOR JOS THYS	2015	NIET-UITVOEREND	ONAFHANKELIJK	2019

Marek Šebesták (*1954)
Dhr. Marek Šebesták is oprichter en vroegere Voorzitter van BBDO-Czech Republic, één van de vooraanstaande internationale reclame- en communicatie bureaus.

Jan Van Geet (*1971)
Dhr. Jan Van Geet is de oprichter van VGP. Hij is belast met de algemene dagelijkse, alsook strategische directieverantwoordelijkheden van de Groep. Hij begon in 1993 in de Tsjechische Republiek als directeur van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpartikelen. Tot 2005 was hij ook gedelegeerd bestuurder van WDP Czech Republic. WDP is een Belgisch vastgoedfonds.

Bart Van Malderen (*1966)
Dhr. Bart Van Malderen richtte in 2012 Drylock Technologies op, een nieuwe producent van hygiënische wegwerpartikelen die de revolutionaire ultradunne pulpvrije luier introduceerde in 2013. Voorheen bekleedde Bart Van Malderen diverse leidinggevende functies binnen Ontex, een toonaangevend Europese producent van hygiënische wegwerpartikelen vooraleer er CEO te worden in 1996. Van 2003 tot mid juli 2007 was hij Voorzitter van de Raad Van Bestuur van Ontex.

Alexander Saverys (*1978)
Dhr. Alexander Saverys behaalde een master in rechten (KU- Leuven en Madrid) en een MBA aan de Fachhochschule für Wirtschaft in Berlijn. In 2004 richtte hij Delphis NV op. Delphis legt zich toe op intra-Europese container- en intermodale deur aan deur diensten op. In 2006 werd hij bestuurder bij CMB en werd er CEO in september 2014.

Jos Thys (*1962)
Dhr. Jos Thys behaalde een masterdiploma in Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Antwerpen (UFSIA). Hij verstrekt adviezen aan familiale ondernemingen waar hij voornamelijk adviseert over strategische en structureringsonderwerpen. Hij verstrekt ook advies betreffende de implementatie van Corporate Governance bij ondernemingen en non-profit organisaties. Jos Thys had voorheen een lange carrière in corporate- en investment banking bij Paribas, Artesia en Dexia.

Uitvoerend management

SAMENSTELLING PER 31 DECEMBER 2015	
JAN VAN GEET s.r.o. VERTEGENWOORDIGD DOOR JAN VAN GEET	CHIEF EXECUTIVE OFFICER
JAN PROCHÁZKA	CHIEF OPERATING OFFICER
DIRK STOOP BVBA, VERTEGENWOORDIGD DOOR DIRK STOOP	CHIEF FINANCIAL OFFICER
TOMAS VAN GEET s.r.o. VERTEGENWOORDIGD DOOR TOMAS VAN GEET	CHIEF COMMERCIAL OFFICER
JAN PAPOUŠEK s.r.o. VERTEGENWOORDIGD DOOR JAN PAPOUŠEK	CHIEF OPERATING OFFICER – LANDEN BUITEN DE TSJECHISCHE REPUBLIEK

Jan Van Geet (*1971)

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

Jan Procházka (*1964)

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

Dirk Stoop (*1961)

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

Tomas Van Geet (*1976)

Vervoegde VGP in 2005. Hij is verantwoordelijk voor de commerciële activiteiten van de Groep waaronder ook coördinatie van VGP's internationale klanten. Voordien bekleedde hij verschillende functies in de afdelingen planning en logistiek van Domo in Duitsland, Spanje, Tsjechische Republiek en Zuid-Afrika, van Associated Weavers en Ontex.

Jan Papoušek (*1974)

Hij is burgerlijk ingenieur en vervoegde VGP's team in 2007. Hij is verantwoordelijk voor de technische ontwerpen en de uitvoering van de contracten voor alle projecten gelegen buiten de Tsjechische Republiek. Voordien werkte Jan voor Gardiner and Teobald, een consultancy Groep gevestigd in het VK, gespecialiseerd in kostenbeheer en kwaliteitscontrole van grote internationale bouwprojecten.



Duitsland

- 1 VGP PARK BINGEN
- 2 VGP PARK HAMBURG
- 3 VGP PARK RODGAU
- 4 VGP PARK HÖCHSTADT
- 5 VGP PARK BERLIN
- 6 VGP PARK FRANKENTHAL
- 7 VGP PARK BORNA
- 8 VGP PARK LEIPZIG
- 9 VGP PARK BOBENHEIM-ROXHEIM
- 10 VGP PARK GINSHEIM
- 11 VGP PARK SOLTAU
- 12 VGP PARK MÜNCHEN

Spanje

29 VGP PARK FERNANDO



Estland

27 VGP PARK NEHATU

Letland

28 VGP PARK KEKAVA

Tsjechische Republiek

13 VGP PARK TUCHOMĚŘICE
14 VGP PARK BRNO
15 VGP PARK HRÁDEK NAD NISOU
16 VGP PARK ÚSTÍ NAD LABEM
17 VGP PARK PLZEŇ
18 VGP PARK OLOMOUC (GEMO)
19 VGP PARK ČESKÝ ÚJEZD (ÚSTÍ NAD LABEM)
20 VGP PARK LIBEREC
21 VGP PARK JENEČ

Slowakije

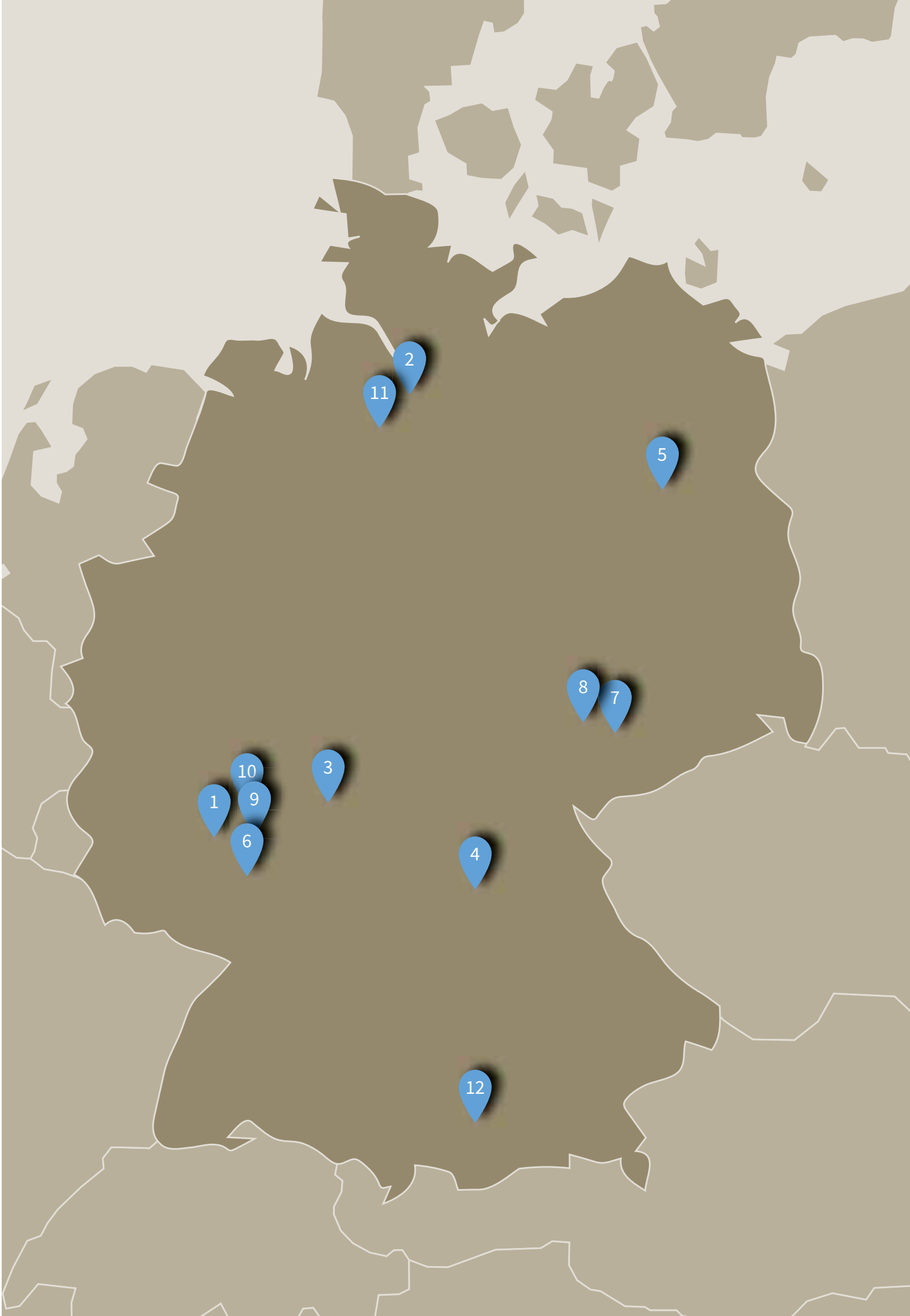
22 VGP PARK MALACKY
23 VGP PARK BRATISLAVA

Hongarije

24 VGP PARK GYŐR
25 VGP PARK ALŐSNÉMEDI

Roemenië

26 VGP PARK TIMISOARA





Duitsland

- 1 VGP PARK BINGEN
- 2 VGP PARK HAMBURG
- 3 VGP PARK RODGAU
- 4 VGP PARK HÖCHSTADT
- 5 VGP PARK BERLIN
- 6 VGP PARK FRANKENTHAL
- 7 VGP PARK BORNA
- 8 VGP PARK LEIPZIG
- 9 VGP PARK BOBENHEIM-ROXHEIM
- 10 VGP PARK GINSHEIM
- 11 VGP PARK SOLTAU
- 12 VGP PARK MÜNCHEN



VGP Park Bingen

DUITSLAND

HUURDER	Custom Chrome Europe
VERHUURBARE OPP. m²	6.400
GEBOUWD	2014

VGP Park Hamburg

DUITSLAND

Gebouw A0

HUURDER	Geodis Logistics Deutschland, JOB AG Personaldienstleistungen, Deutsche Post Immobilien, EGC Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG
VERHUURBARE OPP. m²	35.166
GEBOUWD	Verworven 2013



VGP Park Hamburg

DUITSLAND

Gebouw A1

HUURDER	Drive Medical GmbH & Co. KG, Volkswagen, Iwh, AO Deutschland
VERHUURBARE OPP. m²	24.599
GEBOUWD	2014–2015

VGP Park Hamburg

DUITSLAND

Gebouw A2

HUURDER	Syncreon Deutschland
VERHUURBARE OPP. m²	18.743
GEBOUWD	2015





VGP Park Hamburg

DUITSLAND

Gebouw B1

HUURDER	Rhenus SE & Co.
VERHUURBARE OPP. m²	34.549
GEBOUWD	2015

VGP Park Hamburg

DUITSLAND

Gebouw D1

HUURDER	AO Deutschland
VERHUURBARE OPP. m²	2.502
GEBOUWD	2015



VGP Park Hamburg

DUITSLAND

Gebouw A3

HUURDER	Zebco Europe, Premium SCM GmbH
VERHUURBARE OPP. m²	9.360
GEBOUWD	2015

VGP Park Rodgau

DUITSLAND

Gebouw A

HUURDER	A & O, Geis Ersatzteil-Service, ELTETE TPM Oy Zweigniederlassung Deutschland, PTG
VERHUURBARE OPP. m²	24.886
GEBOUWD	in aanbouw





VGP Park Rodgau

DUITSLAND
Gebouw B

HUURDER	Rhenus SE & Co.
VERHUURBARE OPP. m²	43.438
GEBOUWD	in aanbouw

VGP Park Rodgau

DUITSLAND
Gebouw C

HUURDER	Logistik Dienstleistungszentrum GmbH (LDZ)
VERHUURBARE OPP. m²	19.774
GEBOUWD	2015



VGP Park Rodgau

DUITSLAND
Gebouw D

HUURDER	EBARA Pumps Europe, ASENDIA Operations GmbH & Co KG
VERHUURBARE OPP. m²	6.883
GEBOUWD	in aanbouw

VGP Park Rodgau

DUITSLAND
Gebouw E

HUURDER	PTG Lohnabfüllung
VERHUURBARE OPP. m²	8.498
GEBOUWD	2015





VGP Park Höchststadt

DUITSLAND

HUURDER	C&A Mode
VERHUURBARE OPP. m²	15.140
GEBOUWD	2015

VGP Park Berlin

DUITSLAND

HUURDER	Van Eupen Logistik, Gonvarri Aluminium, Docdata Fulfilment
VERHUURBARE OPP. m²	24.228
GEBOUWD	2015



VGP Park Borna

DUITSLAND

HUURDER	Lekkerland Deutschland
VERHUURBARE OPP. m²	13.885
GEBOUWD	2015

VGP Park Bobenheim-Roxheim

DUITSLAND

HUURDER	Lekkerland Deutschland
VERHUURBARE OPP. m²	23.162
GEBOUWD	in aanbouw



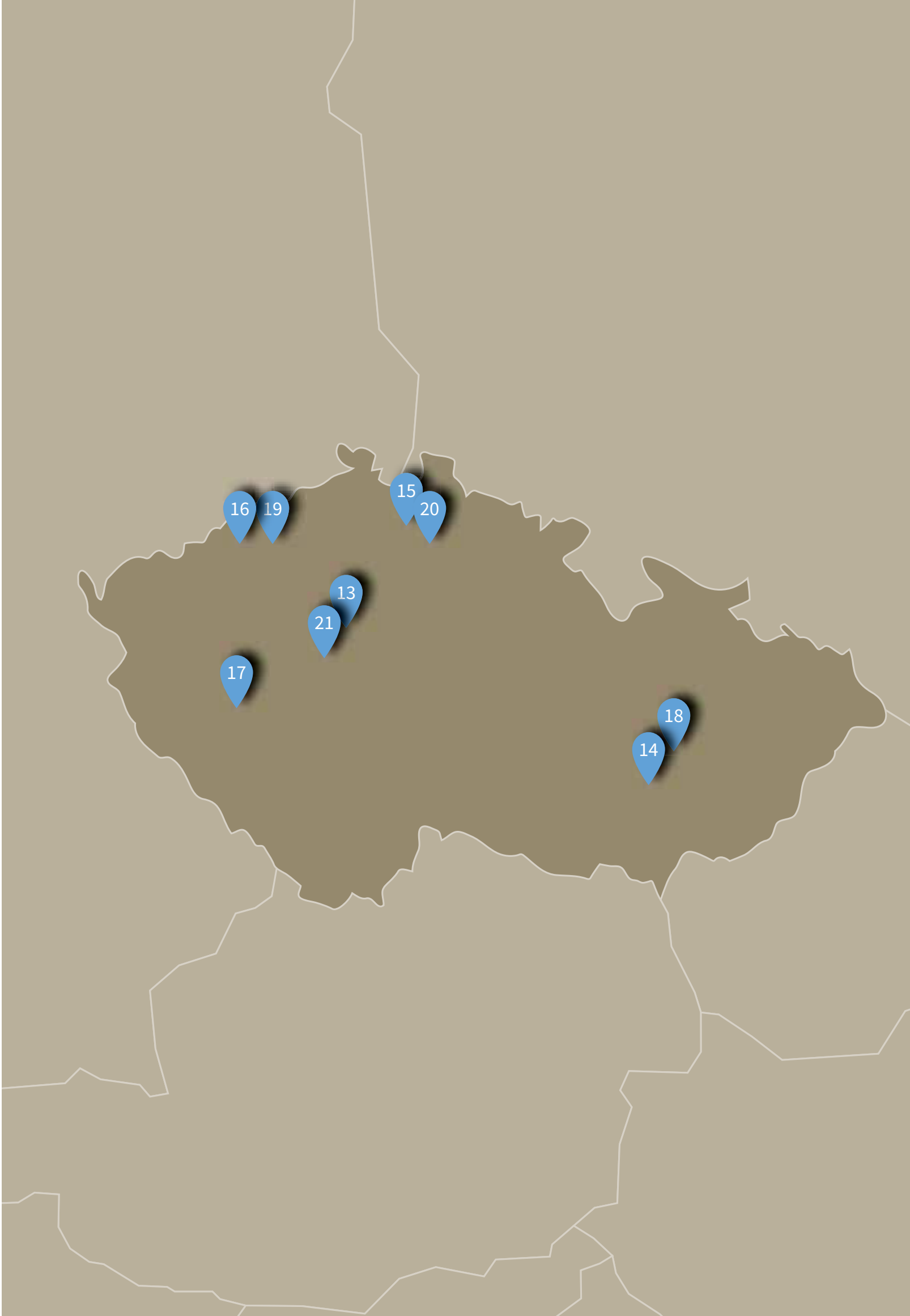




Toekomstige ontwikkeling in Duitsland

VGP PARK	LAND OPP. (m ²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP PARK HAMBURG	295.588	128.747
VGP PARK RODGAU	155.157	75.207
VGP PARK BERLIN	174.227	79.488
VGP PARK FRANKENTHAL	174.832	79.488
VGP PARK BOBENHEIM-ROXHEIM	56.655	23.162
VGP PARK LEIPZIG	105.885	48.400
VGP PARK GINSHEIM	61.570	33.718
VGP PARK SOLTAU	120.000	47.000
VGP PARK MÜNCHEN	537.003	244.304
TOTAAL	1.680.917	759.514

De hierboven vermelde cijfers zijn inclusief de op dit ogenblik opgestarte gebouwen.



Tsjechische Republiek

- 13 VGP PARK TUCHOMĚŘICE
- 14 VGP PARK BRNO
- 15 VGP PARK HRÁDEK NAD NISOU
- 16 VGP PARK ÚSTÍ NAD LABEM
- 17 VGP PARK PLZEŇ
- 18 VGP PARK OLOMOUC (GEMO)
- 19 VGP PARK ČESKÝ ÚJEZD (ÚSTÍ NAD LABEM)
- 20 VGP PARK LIBEREC
- 21 VGP PARK JENEČ



VGP Park Plzeň

TSJECHISCHE REPUBLIEK
Gebouw A

HUURDER	Assa Abloy
VERHUURBARE OPP. m²	8.711
GEBOUWD	2014

VGP Park Plzeň

TSJECHISCHE REPUBLIEK
Gebouw B

HUURDER	FAIVELEY TRANSPORT LEKOV
VERHUURBARE OPP. m²	21.918
GEBOUWD	2015



VGP Park Plzeň

TSJECHISCHE REPUBLIEK
Gebouw C

HUURDER	Excell Czech, Maurie Ward, Faiveley Transport
VERHUURBARE OPP. m²	9.542
GEBOUWD	2014

VGP Park Plzeň

TSJECHISCHE REPUBLIEK
Gebouw D

HUURDER	COPO TÊXTIL PORTUGAL
VERHUURBARE OPP. m²	4.279
GEBOUWD	in aanbouw





VGP Park Tuchoměřice

TSJECHISCHE REPUBLIEK

Gebouw A

HUURDER	Caamano CZ Int., Gecko Int., Lidl
VERHUURBARE OPP. m²	6.396
GEBOUWD	2013

VGP Park Tuchoměřice

TSJECHISCHE REPUBLIEK

Gebouw B1

HUURDER	Hartmann Rico
VERHUURBARE OPP. m²	5.234
GEBOUWD	2014



VGP Park Ústí nad Labem

TSJECHISCHE REPUBLIEK

Gebouw P1

HUURDER	Jotun Powder Coatings, Minda KTSN Plastic Solutions
VERHUURBARE OPP. m²	5.351
GEBOUWD	2014

VGP Park Ústí nad Labem

TSJECHISCHE REPUBLIEK

Gebouw P6

HUURDER	SSI Technologies
VERHUURBARE OPP. m²	5.336
GEBOUWD	2015





VGP Park Hrádek nad Nisou

TSJECHISCHE REPUBLIEK
Gebouw A

HUURDER	Drylock Technologies
VERHUURBARE OPP. m²	40.357
GEBOUWD	2012–2014

VGP Park Brno

TSJECHISCHE REPUBLIEK
Gebouw I

HUURDER	lopende onderhandelingen
VERHUURBARE OPP. m²	12.149
GEBOUWD	in aanbouw



VGP Park Brno

TSJECHISCHE REPUBLIEK
Gebouw II

HUURDER	Internet Shop, Secupack
VERHUURBARE OPP. m²	13.498
GEBOUWD	2013

VGP Park Brno

TSJECHISCHE REPUBLIEK
Gebouw III

HUURDER	Hartmann Rico
VERHUURBARE OPP. m²	8.621
GEBOUWD	2013





VGP Park Olomouc

TSJECHISCHE REPUBLIEK

Gebouw G2

HUURDER	Euro Pool System, Fenix Solutions
---------	--------------------------------------

VERHUURBARE OPP. m²	19.855
---------------------	--------

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





Toekomstige ontwikkeling in Tsjechische Republiek

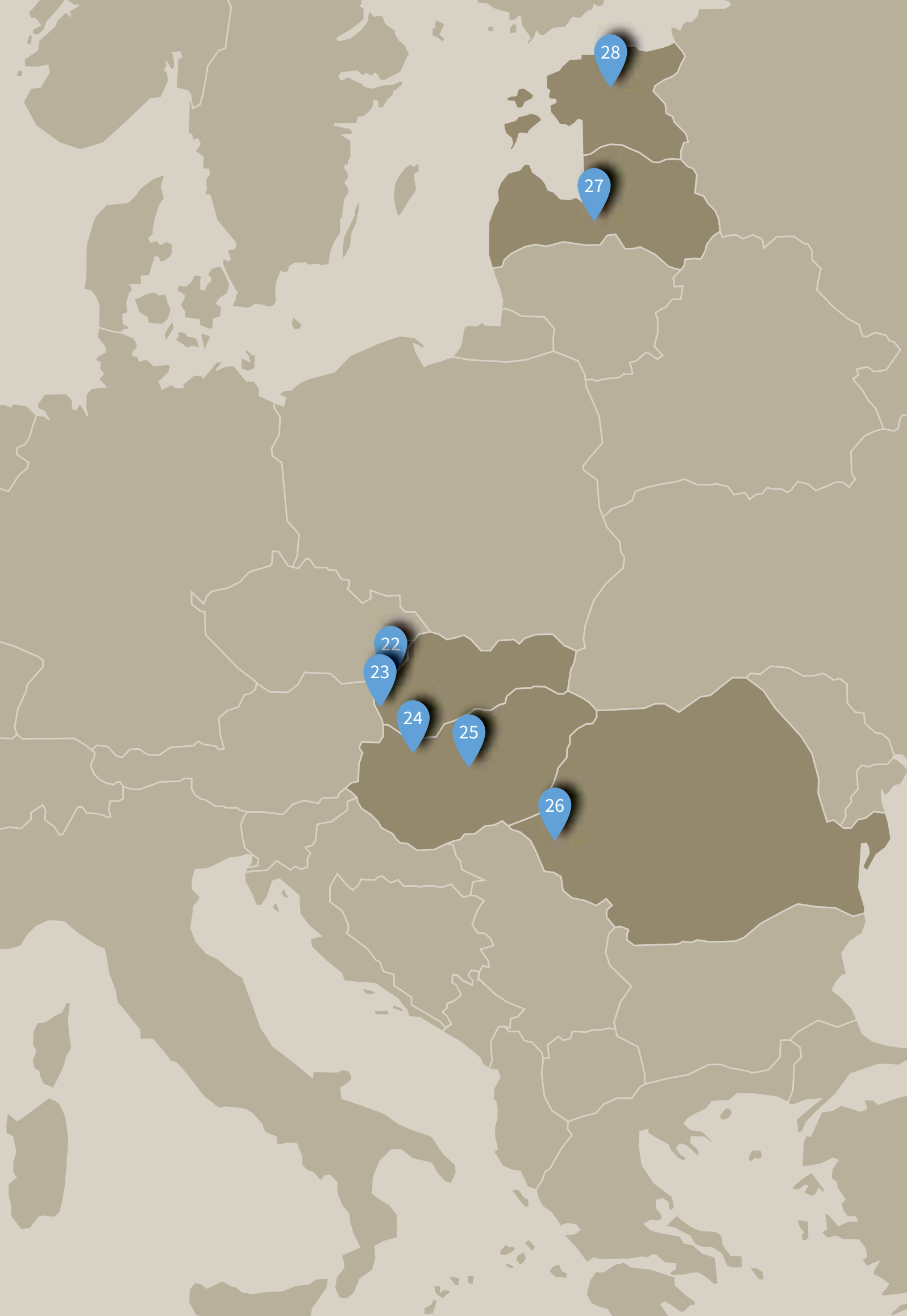
VGP PARK	LAND OPP. (m ²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP PARK TUCHOMĚŘICE	33.032	13.360
VGP PARK BRNO	22.950	12.149
VGP HRADEK NAD NISOU	91.699	41.819
VGP PARK ÚSTÍ NAD LABEM	86.692	29.347
VGP PARK PLZEŇ	9.402	4.279
VGP PARK ČESKÝ ÚJEZD (ÚSTÍ NAD LABEM)	45.383	17.446
VGP PARK LIBEREC	36.062	11.200
VGP PARK OLOMOUC (GEMO)	349.601	151.375
VGP PARK JENEČ	173.859	50.490
TOTAAL	848.679	331.464

De hierboven vermelde cijfers zijn inclusief de op dit ogenblik opgestarte gebouwen.

Andere landen in Europa

- 22 VGP PARK MALACKY, SLOWAKIJE
- 23 VGP PARK BRATISLAVA, SLOWAKIJE
- 24 VGP PARK GYŐR, HONGARIJE
- 25 VGP PARK ALSÓNÉMEDI, HONGARIJE
- 26 VGP PARK TIMISOARA, ROEMENIË
- 27 VGP PARK KEKAVA, LETLAND
- 28 VGP PARK NEHATU, ESTLAND
- 29 VGP PARK SAN FERNANDO, SPANJE







VGP Park Malacky

SLOWAKIJE

Gebouw A

HUURDER	Benteler Automotive
VERHUURBARE OPP. m²	14.863
GEBOUWD	2009

VGP Park Malacky

SLOWAKIJE

Gebouw B

HUURDER	lopende onderhandelingen
VERHUURBARE OPP. m²	18.000
GEBOUWD	in aanbouw



VGP Park Malacky

SLOWAKIJE

Gebouw C

HUURDER	IKEA Components, FROMM Slowakije, Tajco Slowakije
VERHUURBARE OPP. m²	15.255
GEBOUWD	2015

VGP Park Malacky

SLOWAKIJE

Gebouw D

HUURDER	Volkswagen Konzernlogistik
VERHUURBARE OPP. m²	35.683
GEBOUWD	2015





VGP Park Malacky

SLOWAKIJE

Gebouw E1

HUURDER IDEAL Automotive Slowakije

VERHUURBARE OPP. m² 12.665

GEBOUWD in aanbouw

VGP Park Győr

HONGARIJE

Gebouw A

HUURDER Skinny, Waberer's-Szemerey,
Gebrüder Weiss Szállítmányozási

VERHUURBARE OPP. m² 20.290

GEBOUWD 2014



VGP Park Győr

HONGARIJE

Gebouw B1

HUURDER Lear Corporation Hongarije

VERHUURBARE OPP. m² 11.740

GEBOUWD 2012

VGP Park Győr

HONGARIJE

Gebouw C

HUURDER Dana Hongarije

VERHUURBARE OPP. m² 6.154

GEBOUWD 2011





VGP Park Alsónémedi

HONGARIJE
Gebouw A1.1

	Nagel Hungária Logisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság
HUURDER	
VERHUURBARE OPP. m²	22.892
GEBOUWD	in aanbouw

VGP Park Timișoara

ROEMENIË
Gebouw A1

HUURDER	QUEHENBERGER LOGISTICS ROU
VERHUURBARE OPP. m²	17.516
GEBOUWD	in aanbouw



VGP Park Timișoara

ROEMENIË
Gebouw B1

HUURDER	CSC Etichere, Whiteland Logistics, Van Moer Group, Cargo-Partner Expediti, UPS Roemenië, ITC LOGISTIC, World Media Trans, QUEHENBERGER LOGISTICS ROU, S.C. PROFI ROM FOOD
VERHUURBARE OPP. m²	17.841
GEBOUWD	2013–2014

VGP Park Timișoara

ROEMENIË
Gebouw B2

HUURDER	DHL International Roemenië, QUEHENBERGER LOGISTICS ROU, RESET EMS, SC SIDE TRADING, S.C. DSV SOLUTIONS, NEFAB PACKAGING Roemenië, HELBAKO, cargo-partner Expeditii, BCVO Logistics
VERHUURBARE OPP. m²	18.183
GEBOUWD	2015





VGP Park Nehatu

ESTLAND
Gebouw A

HUURDER	Boomerang Distribution, CF&S Estland, Comforta, Freselle
VERHUURBARE OPP. m²	22.154
GEBOUWD	2014

VGP Park Nehatu

ESTLAND
Gebouw B

HUURDER	Lemoine Estland, Freselle, Anobion Hulgimüügi, Sireldus, ON24 AS
VERHUURBARE OPP. m²	21.600
GEBOUWD	2015



VGP Park Nehatu

ESTLAND
Gebouw C

HUURDER	Estonian Ministry of Defence
VERHUURBARE OPP. m²	7.410
GEBOUWD	2015

VGP Park Nehatu

ESTLAND
Gebouw D

HUURDER	Instrumentarium Optika Osaühing, WEXL GRUPP
VERHUURBARE OPP. m²	11.562
GEBOUWD	in aanbouw





Toekomstige ontwikkeling in andere landen in Europa

VGP PARK	LAND OPP. (m ²)	POTENTIEEL VERHUURBARE OPP. (m ²)
VGP PARK MALACKY, SLOWAKIJE	98.996	40.545
VGP PARK BRATISLAVA, SLOWAKIJE	200.000	90.000
VGP PARK GYŐR, HONGARIJE	26.639	9.572
VGP PARK ALSÓNÉMEDI, HONGARIJE	85.349	34.892
VGP PARK TIMISOARA, ROEMENIË	109.283	45.391
VGP PARK KEKAVA, LETLAND	146.873	60.472
VGP PARK NEHATU, ESTLAND	59.095	30.970
VGP PARK SAN FERNANDO, SPANJE	222.666	178.963
TOTAAL	948.902	490.805

De hierboven vermelde cijfers zijn inclusief de op dit ogenblik opgestarte gebouwen.

Inhoud

82 | GECONSOLIDEERDE
JAARREKENING

87 | TOELICHTINGEN BIJ
DE GECONSOLIDEERDE
JAARREKENING

125 | INFORMATIE MET BETREKKING TOT
DE MOEDERONDERNEMING

127 | VERSLAG VAN
DE COMMISSARIS

128 | LEXICON

129 | VERKLARING VAN
VERANTWOORDELIJKE
PERSONEN

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	TOELICHTING	2015	2014
OMZET	5.1	23.118	15.114
BRUTO HUROPBRENGSTEN	5.1	17.073	9.596
DOORGEREKENDE HUURLASTEN	5.2	3.498	2.110
DOOR TE REKENEN HUURLASTEN	5.2	(3.076)	(1.679)
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED	5.3	(972)	(1.513)
NETTO HUURRESULTAAT		16.523	8.514
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN FACILITY MANAGEMENT	5.1	2.215	3.161
INKOMSTEN UIT PROJECTONTWIKKELING	5.1	332	246
NETTO MEER- / (MIN)WAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN	5.4	103.981	53.920
ADMINISTRATIEVE KOSTEN	5.5	(13.451)	(6.556)
ANDERE OPBRENGSTEN		487	348
ANDERE KOSTEN		(1.034)	(881)
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	5.6	191	14.473
OPERATIONELE WINST / (VERLIES)		109.244	73.225
FINANCIËLE OPBRENGSTEN	5.7	466	2.880
FINANCIËLE KOSTEN	5.7	(10.620)	(10.555)
FINANCIEEL RESULTAAT		(10.154)	(7.675)
WINST VOOR BELASTINGEN		99.090	65.550
BELASTINGEN	5.8	(12.529)	(16.191)
WINST VAN HET BOEKJAAR		86.561	49.359
TOEREKENBAAR AAN:			
AANDEELHOUDERS VAN VGP NV		86.561	49.359
MINDERHEIDSBELANGEN		—	—

RESULTAAT PER AANDEEL <i>(in €)</i>	TOELICHTING	2015	2014
GEWOON NETTO RESULTAAT PER AANDEEL <i>(in €)</i> – BASIS	5.9	4,66	2,66
GEWONE NETTO RESULTAAT PER AANDEEL – NA CORRECTIE VOOR WEDERZIJD'S BELANG VIA GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN <i>(in €)</i>	5.9	4,76	2,71
GEWOON NETTO RESULTAAT PER AANDEEL <i>(in €)</i> – VERWATERD	5.9	4,66	2,66

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

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT <i>(in duizend €)</i>	2015	2014
NETTO RESULTAAT	86.561	49.359
ANDERE ELEMENTEN VAN HET RESULTAAT NA BELASTINGEN DIE LATER GEHERKLASSEERD ZULLEN WORDEN NAAR HET PERIODERESULTAAT, NA BELASTINGEN	—	—
ANDERE ELEMENTEN VAN HET RESULTAAT NA BELASTINGEN DIE LATER NIET GEHERKLASSEERD ZULLEN WORDEN NAAR HET PERIODERESULTAAT, NA BELASTINGEN	—	—
ANDERE ELEMENTEN VAN HET RESULTAAT (OPGENOMEN IN HET EIGEN VERMOGEN)	—	—
VOLLEDIG PERIODERESULTAAT	86.561	49.359
TOEREKENBAAR AAN		
DE AANDEELHOUDERS VAN VGP NV	86.561	49.359
MINDERHEIDSBELANGEN	—	—

GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

ACTIVA <i>(in duizend €)</i>	TOELICHTING	2015	2014
GOODWILL	6.1	631	631
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	6.2	12	57
VASTGOEDBELEGGINGEN	6.3	173.972	416.089
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	6.2	378	370
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	6.4	216	—
DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	6.5	(103)	17
UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN	5.8	89	258
TOTAAL VASTE ACTIVA		175.195	417.422
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	6.6	4.927	6.822
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	6.7	9.825	43.595
GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	6.14	527.361	—
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		542.113	50.417
TOTAAL ACTIVA		717.308	467.839

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>(in duizend €)</i>	TOELICHTING	2015	2014
KAPITAAL	6.8	62.251	62.251
OVERGEDRAGEN RESULTATEN		239.658	153.097
OVERIGE RESERVES	6.9	69	69
ANDER EIGEN VERMOGEN	6.9	60.000	—
EIGEN VERMOGEN		361.978	215.417
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	6.10	170.800	193.034
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	6.11	967	1.656
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	6.12	405	1.122
UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	5.8	8.247	27.329
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		180.419	223.141
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	6.10	3.522	5.722
HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	6.13	10.342	23.559
VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	6.14	161.047	
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		174.911	29.281
TOTAAL VERPLICHTINGEN		355.330	252.422
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		717.308	467.839

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

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	STATUTAIR AANDELEN KAPITAAL	KAPITAAL- RESERVE	IFRS AANDELEN KAPITAAL	RESERVES	UITGIFTE- PREMIE	ANDRE EIGEN VERMOGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
SALDO PER 1 JANUARI 2014	112.737	(50.486)	62.251	103.737	69	—	166.057
ANDERE ELEMENTEN VAN GEREALISEERDE EN NIET- GEREALISEERDE RESULTATEN	—	—	—	—	—	—	—
RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR	—	—	—	49.359	—	—	49.359
EFFECT VAN VERKOPEN	—	—	—	—	—	—	—
VOLLEDIGE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN	—	—	—	49.359	—	—	49.359
DIVIDENDEN	—	—	—	—	—	—	—
UITKERING KAPITAAL	—	—	—	—	—	—	—
HYBRIDE EFFECTEN (ZIE TOELICHTING 6.9)	—	—	—	—	—	—	—
SALDO PER 31 DECEMBER 2014	112.737	(50.486)	62.251	153.097	69	—	215.417
SALDO PER 1 JANUARI 2015	112.737	(50.486)	62.251	153.097	69	—	215.417
ANDERE ELEMENTEN VAN HET RESULTAAT	—	—	—	—	—	—	—
RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR	—	—	—	86.561	—	—	86.561
EFFECT VAN VERKOPEN	—	—	—	—	—	—	—
VOLLEDIGE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN	—	—	—	86.561	—	—	86.561
DIVIDENDEN AAN AANDEELHOUDERS	—	—	—	—	—	—	—
UITKERING KAPITAAL AAN AANDEELHOUDERS	—	—	—	—	—	—	—
HYBRIDE EFFECTEN (ZIE TOELICHTING 6.9)	—	—	—	—	—	60.000	60.000
SALDO PER 31 DECEMBER 2015	112.737	(50.486)	62.251	239.658	69	60.000	361.978

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

KASSTROOMOVERZICHT <i>(in duizend €)</i>	TOELICHTING	2015	2014
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	7.1		
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		99.090	65.550
AANPASSINGEN VOOR:			
AFSCHRIJVINGEN		734	178
NIET-GEREALISEERDE (MEER)- / MINWAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN		(103.975)	(58.160)
GEREALISEERDE (MEER)- / MINWAARDE OP VERKOOP DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN		(6)	4.241
NIET-GEREALISEERDE (WINST) / VERLIES OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN WISSELKOERSEN		245	1.407
(ONTVANGEN) RENTE		(21)	(2.880)
BETAALDE RENTE		10.194	9.093
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		(191)	(9.248)
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR WIJZIGINGEN IN HET WERKKAPITAAL EN VOORZIENINGEN		6.070	10.181
AFNAME/(TOENAME) IN HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN		(8.555)	7.561
(AFNAME)/TOENAME IN HANDELS- EN ANDERE SCHULDEN		413	(12.654)
BRUTO KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		(2.072)	5.088
ONTVANGEN RENTE		21	2.880
(BETAALDE) RENTE		(10.194)	(9.093)
BETAALDE INKOMSTENBELASTINGEN		(364)	(417)
NETTO KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		(12.609)	(1.542)
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	7.1		
INKOMSTEN UIT VERKOOP VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN		311	—
INKOMSTEN UIT VERKOOP VAN MATERIËLE VASTE ACTIVA		26	3.324
AANKOOP VAN DOCHTERONDERNEMINGEN EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		(224)	(406)
(OPNAME) / TERUGBETALINGEN VAN LENINGEN – GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		—	49.812
VASTGOEDBELEGGINGEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANBOUW		(147.490)	(112.221)
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		(147.377)	(59.491)
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	7.1		
BETAALDE BRUTO DIVIDENDEN		—	—
NETTO OPBRENGSTEN M.B.T. DE UITGIFTE VAN AANDELEN /(TERUGBETALING KAPITAAL)	6.9	60.000	—
OPBRENGSTEN VAN LENINGEN		83.967	26.862
TERUGBETALINGEN VAN LENINGEN		(3.914)	(1.612)
NETTO KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		140.053	25.250
NETTO TOENAME / (AFNAME) IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		(19.933)	(35.783)
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE		43.595	79.226
EFFECT UIT WIJZIGINGEN IN WISSELKOERSEN		347	152
HERCLASSIFICATIE ALS GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP		(14.184)	—
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE		9.825	43.595

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van dit overzicht.

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015

1 / Algemene informatie

VGP NV (de “onderneming”) is een naamloze vennootschap die op 6 februari 2007 naar Belgisch recht werd opgericht voor onbepaalde tijd. De maatschappelijke zetel van de onderneming is gelegen te Spinnerijstraat 12, 9240 Zele en de onderneming is ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0887.216.042 (Rechtspersonenregister Gent – Afdeling Dendermonde).

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

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming bevat deze van de onderneming en haar dochtervennootschappen (samen verder de “Groep” genoemd). De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 8 april 2016.

2 / Samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor de financiële verslaggeving

2.1 / Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Deze bevatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties, zoals gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en de interpretaties gepubliceerd door het International Financial Interpretations Committee van het IASB, voor zover ze van toepassing zijn voor de Groep en voor zover ze toepasbaar zijn vanaf 1 januari 2015.

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing in 2015

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in 2015:

- Verbeteringen aan IFRS (2011–2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015);
- IFRIC 21 Heffingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 2014).

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

Standaarden en interpretaties uitgegeven, maar nog niet van toepassing in 2015

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2015, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening.

- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Verbeteringen aan IFRS (2010–2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015);
- Verbeteringen aan IFRS (2012–2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassing van IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van jaarrekening – Initiatief rond informatieverschaffing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassing van IAS 19 Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015);
- Aanpassing van IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016).

Het management verwacht niet dat de eerste toepassing van deze standaarden en interpretaties een materiële invloed zullen hebben op de financiële positie en prestaties.

Met betrekking tot de IFRS 9, IFRS 15 en IFRS 16 wijzigingen is de onderneming nog de potentiële impact aan het evalueren.

2.2 / Algemene principes

Basis voor de opmaak

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen. De cijfers worden voorgesteld in duizend euro (duizend €), tenzij anders vermeld. Kleine afrondingsverschillen kunnen voorkomen.

Consolidatieprincipes Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover VGP NV een beslissende invloed ('zeggenschap') uitoefent. Dit is het geval wanneer VGP NV blootgesteld is aan, of recht heeft op, variabele opbrengsten uit haar deelneming in de entiteit en de mogelijkheid heeft om deze opbrengsten te beïnvloeden door haar macht over de entiteit.

Alle intragroepsverrichtingen, intragroepssaldi en niet-gerealiseerde winsten op intragroepsverrichtingen worden geëlimineerd; niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd tenzij het om permanente waardeverminderingen gaat. Waar nodig worden aanpassingen aangebracht aan de rekeningen van de dochterondernemingen om hun grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming te brengen met die van de Groep.

Dochterondernemingen worden globaal geconsolideerd vanaf het moment dat de Groep de zeggenschap verwerft tot het moment dat zij de zeggenschap verliest.

De jaarrekeningen van dochterondernemingen worden in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de datum van verwerving tot het einde van de zeggenschap. Verliezen binnen een dochteronderneming worden toegewezen aan de minderheidsbelangen, zelfs als dit een negatief saldo als gevolg kan hebben. Wijzigingen in het belang van de Groep in een dochteronderneming die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigen-vermogenstransacties.

Wanneer de Groep de zeggenschap verliest over een dochteronderneming, zal de onderneming

- De activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming van de balans verwijderen
- De boekwaarden van eventuele minderheidsbelangen van de balans verwijderen
- De geaccumuleerde wisselkoersverschillen opgenomen in het eigen vermogen van de balans verwijderen
- De reële waarde van de ontvangen vergoeding opnemen
- De reële waarde van het eventuele aangehouden belang opnemen
- De eventuele winst of verlies in resultaat opnemen
- Het aandeel van de moederonderneming in de componenten die voorheen opgenomen waren in de andere elementen van het totaalresultaat herclassificeren naar het resultaat of de overgedragen resultaten, zoals aangewezen.

Gezamenlijke overeenkomsten en geassocieerde ondernemingen

Er is sprake van een gezamenlijke overeenkomst wanneer VGP NV contractueel overeengekomen is om de zeggenschap te delen met een of meerdere partijen, wat enkel het geval is wanneer beslissingen over de relevante activiteiten de unanieme goedkeuring vereisen van de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben.

Geassocieerde ondernemingen zijn ondernemingen waarin VGP NV, rechtstreeks of onrechtstreeks, een invloed van betekenis heeft en die geen dochterondernemingen of gezamenlijke overeenkomsten zijn. Dit is verondersteld het geval te zijn indien de Groep tenminste 20% van de stemrechten verbonden met de aandelen bezit. De opgenomen financiële informatie met betrekking tot deze ondernemingen is opgesteld volgens de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Wanneer de Groep gezamenlijke zeggenschap in een joint venture verwerft of een invloed van betekenis in een geassocieerde onderneming verwerft, wordt het aandeel in de verworven activa, passiva en voorwaardelijke verplichtingen initieel geherwaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum en verwerkt volgens de equity-methode. Indien de overnamevergoeding meer bedraagt dan de reële waarde van het verworven aandeel in de overgenomen activa, passiva en voorwaardelijke verplichtingen wordt dit verschil als goodwill opgenomen. Is de aldus berekende goodwill negatief, dan wordt dit verschil onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarna wordt het aandeel van de Groep in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen overeenkomstig de equity-methode in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tot de dag dat er een einde komt aan de gezamenlijke zeggenschap of de invloed van betekenis. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen van een joint venture of geassocieerde onderneming groter wordt dan de boekwaarde van de deelneming, wordt de boekwaarde op nul gezet en worden bijkomende verliezen enkel nog opgenomen in de mate dat de Groep bijkomende verplichtingen op zich genomen heeft, uitgezonderd in de mate waarin de onderneming feitelijke- of contractuele verplichtingen heeft aangegaan met betrekking tot deze geassocieerde deelneming.

Niet-gerealiseerde winsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen worden geëlimineerd ten belopen van het belang van de Groep tegenover de deelneming in de joint venture of de geassocieerde onderneming. De nettoboekwaarde van deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen wordt opnieuw geëvalueerd indien er indicaties zijn van een bijzondere waardevermindering, of indicaties dat eerder opgenomen bijzondere waardeverminderingen niet langer gerechtvaardigd zijn. De deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen in de balans omvatten ook de boekwaarde van gerelateerde goodwill.

Vreemde valuta

Elementen opgenomen in de jaarrekening van de entiteiten van de Groep worden gewaardeerd in de valuta van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (de functionele valuta). De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in euro (€) die de functionele valuta en presentatievaluta van de onderneming is.

Verrichtingen in vreemde valuta worden omgerekend in Euro tegen de wisselkoers op datum van de verrichting. Bijgevolg worden niet-monetaire activa en verplichtingen omgerekend in Euro tegen de historische wisselkoers op datum van de verrichting. Monetaire activa en verplichtingen in een andere munteenheid dan Euro op balansdatum worden omgerekend in Euro tegen de slotkoers op balansdatum. Omrekeningsverschillen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

2.3 / Balansrubrieken

Goodwill

Wanneer VGP de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van de groep in de reële waarde van het verworven nettoactief. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Na de initiële opname wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een impairment test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens van de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op goodwill wordt niet tijdens een later boekjaar teruggenomen.

Immateriële activa

Immateriële activa worden gewaardeerd tegen kostprijs of reële waarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun naar best vermogen geschatte gebruiksduur. De afschrijvingsduur en -methode worden elk jaar opnieuw geëvalueerd bij afsluiting van het boekjaar.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs (inclusief transactiekosten). Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde. Een externe onafhankelijke waarderingdeskundige met erkende beroepskwalificaties en die beschikt over de ervaring met de locatie en categorie van de te waarderen vastgoedbelegging, bepaalt de waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde; dit is de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

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

Projectontwikkelingen

Vastgoed dat in aanbouw of in ontwikkeling is voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt gewaardeerd tegen marktwaarde. De projectontwikkelingen worden gewaardeerd door dezelfde waarderingdeskundige als deze die gebruikt wordt voor vastgoedbeleggingen. Voor de projectontwikkelingen worden dezelfde methodes toegepast door de waarderingdeskundige als deze van toepassing voor de vastgoedbeleggingen maar mits aftrek van de nog te maken bouwkosten van deze marktwaarde.

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

Alle kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de aankoop en de bouw van het vastgoed, en alle volgende investeringsuitgaven die in aanmerking komen als aanschaffingskosten worden geactiveerd.

Ontwikkelingsland

Terreinen waarover de Groep volledige eigendom heeft t.t.z. effectief ingeschreven is in het kadaster als eigenaar van de gronden, en waarop de Groep van plan is of reeds gestart is te bouwen (zogenaamd “ontwikkelingsland”) wordt onmiddellijk gewaardeerd tegen reële waarde. Het ontwikkelingsland wordt gewaardeerd door dezelfde waarderingdeskundige als deze die gebruikt wordt voor vastgoedbeleggingen.

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

Terreinen die contractueel onder optie zijn en dus nog niet in volle eigendom van de Groep zijn, worden slechts opgenomen in de balans (vastgoedbeleggingen) op het ogenblik dat de Groep de volle eigendom over deze terreinen verwerft.

Voor het aangaan van bepaalde optionele contracten m.b.t. het toekomstig verwerven van terreinen dient de Groep een voorschot te betalen. Deze voorschotten worden opgenomen als overige vorderingen tenzij deze bedragen niet van materieel belang zijn. In het laatste geval kan de Raad van Bestuur beslissen om deze bedragen op te nemen onder de vastgoedbeleggingen.

Werken aan de infrastructuur worden niet opgenomen in de reële waarde van het ontwikkelingsland maar worden opgenomen als vastgoedbeleggingen, gewaardeerd tegen kostprijs.

Voor het geval dat de Raad van Bestuur van mening is dat de reële waarde van het ontwikkelingsland onvoldoende betrouwbaar bepaald kan worden, kan de raad van bestuur ervoor kiezen om het ontwikkelingsland te waarderen tegen kostprijs minus bijzondere waardeverminderingen tot op het ogenblik dat de reële waarde op een betrouwbare manier kan bepaald worden. Per 31 december 2015 werd al het ontwikkelingsland gewaardeerd tegen reële waarde door een onafhankelijke waarderingdeskundige.

Activering van financieringskosten

Rente en andere financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de verwerving van vaste activa en die opgelopen zijn tot het actief klaar is voor gebruik, worden geactiveerd. Vervolgens worden ze opgenomen als financiële kosten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Lease overeenkomsten

VGP is de huurder

Operationele lease overeenkomsten

Lease-overeenkomsten waarbij alle wezenlijke risico's en voordelen inherent aan de eigendom bij de leasinggever berusten worden als operationele leaseovereenkomsten geclassificeerd. Bij een operationele lease worden de leasebetalingen als kosten opgenomen en lineair gespreid over de leaseperiode. De totale waarde van de kortingen of voordelen toegestaan door de leasinggever wordt in mindering gebracht van de leasekosten en lineair gespreid over de leaseperiode. Inrichtingskosten van gebouwen onder operationele lease worden afgeschreven over de geschatte gebruiksduur of – indien korter – over de relevante leaseperiode.

Financiële lease overeenkomsten

Lease-overeenkomsten die aan de Groep vrijwel alle aan de eigendom van een actief verbonden risico's en voordelen overdragen, worden geclassificeerd als financiële lease. Bij de aanvang van de leaseperiode worden financiële leases als

activa en verplichtingen in de balans opgenomen aan de reële waarde van het geleaste actief, of indien lager, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

VGP is de verhuurder

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

VGP is de verhuurder – vergoedingen betaald in verband met het aangaan van huurovereenkomsten en huurkortingen

De Groep maakt betalingen aan vastgoedmakelaars voor de diensten die geleverd worden m.b.t. negotiatie van huurovereenkomsten met de huurders van de Groep. De makelaarskosten worden geactiveerd en opgenomen in de boekwaarde van de respectievelijke vastgoedbelegging en afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst. Huurkortingen worden opgenomen als een vermindering van de huurinkomsten op een lineaire basis over de huurperiode.

Andere materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle directe kosten en uitgaven die opgelopen werden om het actief op de locatie en in de staat te brengen die noodzakelijk is om op de beoogde wijze te functioneren. Toekomstige uitgaven voor herstellingen worden onmiddellijk opgenomen in het resultaat, tenzij ze de toekomstige financiële winsten van het actief verhogen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur, naargelang van hun categorie. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden minstens op het einde van elk boekjaar opnieuw geëvalueerd. Tenzij herzien ten gevolge van specifieke wijzigingen in de verwachte gebruiksduur, worden volgende jaarlijkse afschrijvingspercentages toegepast:

- software 33%;
- computer materieel 10–33%;
- kantoomateriaal 7–20%;
- rollend materieel 25%;

Handels- en andere vorderingen

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

en de reële waarde van de geschatte toekomstige kasstromen. De bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de resultatenrekening, evenals terugnames van vroegere bijzondere waardeverminderingen.

Geldmiddelen en kasequivalenten

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

Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten

Een vast actief, of een groep activa die wordt afgestoten, wordt geclassificeerd als aangehouden voor verkoop wanneer de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het te blijven gebruiken. Deze voorwaarde is enkel vervuld als de verkoop heel waarschijnlijk geacht wordt en als het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) gereed is voor onmiddellijke verkoop in zijn huidige staat. Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een component van een entiteit die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied vertegenwoordigt en zowel operationeel als voor de financiële verslaggeving kan worden onderscheiden van de rest van de entiteit.

Er kan pas sprake zijn van een zeer waarschijnlijke verkoop als de entiteit zich heeft verbonden tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) en als een operationeel plan opgestart is om een koper te vinden en het plan te voltooien. Bovendien moet het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) op actieve wijze voor verkoop op de markt gebracht worden tegen een prijs die redelijk is ten opzichte van zijn huidige reële waarde en dient de verkoopovereenkomst naar verwachting afgesloten te worden binnen het jaar na de datum van de classificatie. Activa die geclassificeerd zijn als aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de boekwaarde en de reële waarde na aftrek van verkoopkosten. Een eventueel overschot van de boekwaarde tegenover de reële waarde na aftrek van verkoopkosten wordt opgenomen als een bijzondere waardevermindering. Zodra activa geclassificeerd worden als aangehouden voor verkoop worden ze niet langer afgeschreven.

Vergelijkende balansinformatie voor voorgaande perioden wordt niet herwerkt om de nieuwe classificatie in de balans te weerspiegelen.

Rentedragende leningen

Rentedragende leningen worden initieel opgenomen tegen de reële waarde verminderd met de toerekenbare transactiekosten. Daarna worden de rentedragende leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk verschil tussen de kostprijs en de inkoopwaarde wordt opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rente. De Groep classificeert als kortlopend elk onderdeel van de langlopende leningen dat binnen het jaar na de balansdatum wordt afgewikkeld.

Handels- en andere schulden

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

Bijzondere waardevermindering op andere materiële vaste activa en immateriële activa

De boekwaarden van de activa van de Groep worden herzien op balansdatum om te bepalen of er aanwijzingen bestaan voor een bijzondere waardevermindering. Indien een dergelijke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt opgenomen als de boekwaarde van het actief of zijn kasstroomgenererende eenheid hoger ligt dan zijn realiseerbare waarde. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen met betrekking tot kasstroomgenererende eenheden verminderen de boekwaarde van de activa van de eenheid (of groep van eenheden) op een pro-rata basis.

Terugboeking van bijzondere waardeverminderingen

Een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggeboekt in de geconsolideerde winst- en verliesrekening indien er een wijziging heeft plaatsgevonden in de schattingen gebruikt om de realiseerbare waarde te bepalen voor zover dit een bijzonder waardeverminderingsverlies van hetzelfde actief terugdraait dat in een voorgaande periode was opgenomen als kost.

Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen in de geconsolideerde balans indien de Groep een bestaande in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen vereist zal zijn om de verplichting te voldoen. Indien het effect materieel is, worden voorzieningen bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te disconteren tegen een disconteringsvoet vóór belastingen dat rekening houdt met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

2.4 / Rubrieken uit de resultatenrekening

Huuropbrengsten

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

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

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

Kosten

Door te rekenen huurlasten en operationele kosten verbonden aan vastgoed

Door te rekenen huurlasten m.b.t. afgesloten servicecontracten en operationele kosten verbonden aan vastgoed worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt worden.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat omvat de te betalen rente op schulden en interest rate swaps berekend aan de hand van de methode van de effectieve rentevoet na aftrek van de geactiveerde rente, te ontvangen rente op beleggingen en interest rate swaps, winsten en verliezen uit wisselkoersverschillen die in de geconsolideerde winst- en verliesrekening worden opgenomen.

Belastingen

Belastingen op de winst of het verlies van de periode omvat de actuele en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening tenzij ze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn opgenomen; in dat geval worden ze opgenomen in het eigen vermogen.

De actuele belasting is het verwachte te betalen bedrag op de belastbare winst van het boekjaar, waarbij gebruik gemaakt wordt van de belastingtarieven van toepassing op

de balansdatum en elke aanpassing aan de verschuldigde (of verrekenbare) belastingen met betrekking tot vorige boekjaren.

De uitgestelde belasting wordt berekend aan de hand van de balansmethode op de tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ('balance sheet liability method') in de balans en de fiscale boekwaarde van deze activa en verplichtingen. Uitgestelde belastingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin het actief wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld op basis van de belastingtarieven van toepassing op de balansdatum.

Uitgestelde belastingvorderingen worden enkel opgenomen in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen werden gesaldeerd, in overeenstemming met de criteria in IAS 12 § 74. Uitgestelde belastingvorderingen worden verlaagd in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn.

3. / Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

3.1 / Algemene bedrijfsrisico's

Voor een overzicht van de risico's gekoppeld aan de activiteiten van de VGP Groep verwijzen we naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' op bladzijde 42.

3.2 / Cruciale beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving

Hierna volgen de cruciale beoordelingen, met uitzondering van deze die bestaan uit schattingen (zie toelichting 3.3.) die een belangrijke invloed hebben op de gerapporteerde bedragen in deze geconsolideerde jaarrekening.

- Bepalen of er controle, gezamenlijke controle of significante invloed wordt uitgeoefend op investeringen. In dit opzicht heeft het management geconcludeerd dat met het oog op het aangaan van de joint venture met Allianz Real Estate in februari 2016, dat de activa en passiva met betrekking tot de initiële portefeuille die zal worden getransfereerd naar de joint venture dient te worden geclassificeerd als aangehouden voor verkoop per jaar-einde.

3.3 / Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

- De vastgoedportefeuille van VGP wordt minstens eenmaal per jaar gewaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingdeskundige. Deze waardering door vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van het vastgoed op een bepaalde datum te bepalen in functie van de evolutie van de vastgoedmarkten en de specifieke karakteristieken van het respectievelijk vastgoed. De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen reële waarde in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.(zie toelichting 5.4)
- VGP beoordeelt op het moment van de transactie of een afgeleid financieel instrument in aanmerking komt voor hedge accounting. VGP heeft geen afdekkingsinstrumenten die in aanmerking komen voor hedge accounting en als dusdanig worden de veranderingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten verwerkt via de resultatenrekening (zie toelichting 7.2)
- Uitgestelde belastingvorderingen met betrekking tot ongebruikte overgedragen fiscale verliezen en fiscaal verrekenbare tegoeden worden maar opgenomen in zoverre het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de ongebruikte overgedragen fiscale verliezen en fiscaal verrekenbare tegoeden verrekend kunnen worden. Bij zijn inschatting neemt het management elementen in overweging als langetermijnstrategie en opportuniteiten voor belastingplanning (zie toelichting 5.8.3. 'Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen').

4. / Gesegmenteerde informatie

De hoofdbeslissingsnemer is de persoon die middelen toe- wijst aan de operationele segmenten en de prestaties van de operationele segmenten beoordeelt.

De Groep heeft bepaald dat haar hoofdbeslissingsnemer de Chief Executive Officer (CEO) van de onderneming is. Hij wijst middelen toe en beoordeelt de prestaties op landniveau.

De basis voor segmentatie segment verslaggeving binnen VGP is per geografische regio. Deze fundamentele segmenta- tie weerspiegelt de geografische markten in Europa, waarin VGP actief is. De activiteiten van VGP worden opgesplitst in de afzonderlijke landen waar zij actief is. Deze segmentinde- ling is voor VGP belangrijk gezien de aard van de activiteiten

en de klanten vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten

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

Gesegmenteerde informatie: Tsjechische Republiek, Duitsland en andere landen

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	TSJECHISCHE REPUBLIEK		
	2015	2014	
BRUTO HUUROPBRENGSTEN	4.663	3.091	
DOORGEREKENDE/ (DOOR TE REKENEN HUURLASTEN)	42	50	
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED	(284)	(658)	
NETTO HUURRESULTAAT	4.421	2.483	
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN FACILITY MANAGEMENT	2.106	2.712	
INKOMSTEN UIT PROJECTONTWIKKELING	332	246	
NETTO MEERWAARDE / (MINWAARDE) OP VASTGOEDBELEGGINGEN	25.059	11.028	
ANDERE OPBRENGSTEN / (KOSTEN) INCL. ADMIN. KOSTEN	(3.616)	(3.722)	
AANDEEL IN RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	—	—	
OPERATIONELE WINST / (VERLIES)	28.302	12.747	
FINANCIEEL RESULTAAT	—	—	
BELASTINGEN	—	—	
WINST VAN HET BOEKJAAR	—	—	

BALANS (in duizend €)	TSJECHISCHE REPUBLIEK		
	2015	2014	
ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN	47.167	96.265	
ANDERE ACTIVA (INCL. UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN)	2.785	4.108	
GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	106.139	—	
TOTAAL ACTIVA	156.091	100.373	
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN	—	—	
TOTAAL VERPLICHTINGEN	—	—	
VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	—	—	

	DUITSLAND		ANDERE LANDEN		NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	5.740	2.177	6.670	4.328	—	—	17.073	9.596
	29	6	351	375	—	—	422	431
	(429)	(311)	(259)	(544)	—	—	(972)	(1.513)
	5.340	1.872	6.762	4.159	—	—	16.523	8.514
	94	2	15	447	—	—	2.215	3.161
	—	—	—	—	—	—	332	246
	58.447	28.914	20.475	13.978	—	—	103.981	53.920
	(981)	(647)	(513)	(575)	(8.887)	(2.145)	(13.997)	(7.089)
	—	—	—	—	191	14.473	191	14.473
	62.900	30.141	26.739	18.009	(8.696)	12.328	109.245	73.225
	—	—	—	—	(10.154)	(7.675)	(10.154)	(7.675)
	—	—	—	—	(12.529)	(16.191)	(12.529)	(16.191)
	—	—	—	—	86.561	49.359	86.561	49.359

	DUITSLAND		ANDERE LANDEN		NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	53.228	219.787	73.577	100.037	—	—	173.972	416.089
	617	6.568	3.574	3.969	8.999	37.105	15.975	51.750
	333.887	—	87.335	—	—	—	527.361	—
	387.732	226.355	164.486	104.006	8.999	37.105	717.308	467.839
	—	—	—	—	361.978	215.417	361.978	215.417
	—	—	—	—	194.283	252.422	194.283	252.422
	—	—	—	—	161.047	—	161.047	—
	—	—	—	—	717.308	467.839	717.308	467.839

Gesegmenteerde informatie – Andere landen

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	ESTLAND		SLOWAKIJE		
	2015	2014	2015	2014	
BRUTO HUROPBRENGSTEN	2.222	875	1.291	896	
DOORGEREKENDE/ (DOOR TE REKENEN HUURLASTEN)	59	218	18	—	
OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED	(13)	(312)	(86)	(77)	
NETTO HUURRESULTAAT	2.268	781	1.223	819	
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER EN FACILITY MANAGEMENT	—	98	15	9	
INKOMSTEN UIT PROJECTONTWIKKELING	—	—	—	—	
NETTO MEERWAARDE / (MINWAARDE) OP VASTGOEDBELEGGINGEN	3.281	6.814	7.129	1.210	
ANDERE OPBRENGSTEN / (KOSTEN) INCL. ADMIN. KOSTEN	(53)	(49)	62	(71)	
AANDEEL IN RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	—	—	—	—	
OPERATIONELE WINST / (VERLIES)	5.496	7.644	8.429	1.967	
FINANCIEEL RESULTAAT	—	—	—	—	
BELASTINGEN	—	—	—	—	
WINST VAN HET BOEKJAAR	—	—	—	—	

BALANS <i>(in duizend €)</i>	ESTLAND		SLOWAKIJE		
	2015	2014	2015	2014	
ACTIVA					
VASTGOEDBELEGGINGEN	39.776	32.400	56	24.367	
ANDERE ACTIVA (INCL. UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN)	1.157	1.035	14	222	
GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	43.078	—	
TOTAAL ACTIVA	40.933	33.435	43.148	24.589	
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					
EIGEN VERMOGEN	—	—	—	—	
TOTAAL VERPLICHTINGEN	—	—	—	—	
VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	—	—	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					

	HONGARIJE		ROEMENIË		ANDERE		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	1.929	1.795	1.228	762	—	—	6.670	4.328
	137	74	140	84	(3)	(1)	351	375
	(117)	(127)	(29)	(12)	(14)	(17)	(259)	(544)
	1.949	1.743	1.339	834	(17)	(18)	6.762	4.159
	—	46	—	—	—	294	15	447
	—	—	—	—	—	—	—	—
	6.663	1.641	2.591	3.351	811	962	20.475	13.978
	(91)	(88)	(123)	(362)	(308)	(5)	(513)	(575)
	—	—	—	—	—	—	—	—
	8.521	3.341	3.807	3.823	486	1.234	26.739	18.009
	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—

	HONGARIJE		ROEMENIË		ANDERE		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	—	22.660	26.021	17.385	7.723	3.225	73.576	100.037
	10	1.709	1.369	953	1.024	50	3.574	3.969
	44.258	—	—	—	—	—	87.336	—
	44.268	24.369	27.390	18.338	8.748	3.275	164.486	104.006
	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—

5 / Elementen van de winst- en verliesrekening

5.1 / Omzet

(in duizend €)	2015	2014
BRUTO ONTVANGEN/TOEGEREKENDE HUURBETALINGEN	17.854	8.857
HUURINDEXERING EN KORTINGEN	(781)	739
TOTAAL BRUTO HUUROPBRENGSTEN	17.073	9.596
INKOMSTEN UIT VASTGOEDBEHEER	1.101	1.929
INKOMSTEN UIT FACILITY MANAGEMENT	1.114	1.233
INKOMSTEN UIT PROJECTONTWIKKELING	332	246
DOORGEREKENDE HUURLASTEN	3.498	2.110
TOTAAL OMZET	23.118	15.114

De Groep verhuurt zijn vastgoedbeleggingen via operationele huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten hebben in het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De bruto huurinkomsten weerspiegelen de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2015 werden opgeleverd.

Op het einde van december 2015 had de Groep toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 38,0 miljoen afgesloten (€ 22,6 miljoen per 31 december 2014).

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten. De toekomstige huuropbrengsten worden gedetailleerd als volgt:

(in duizend €)	2015	2014
MINDER DAN ÉÉN JAAR	37.713	22.272
TUSSEN ÉÉN EN VIJF JAAR	128.461	79.191
MEER DAN VIJF JAAR	117.661	73.848
TOTAAL	283.835	175.311

5.2 / Doorgerekende huurlasten / (door te rekenen huurlasten)

(in duizend €)	2015	2014
DOORGEREKENDE HUURLASTEN		
DOORREKENING VAN KOSTEN TE DRAGEN DOOR HUURDERS	3.498	2.110
TOTAAL	3.498	2.110
DOOR TE REKENEN HUURLASTEN		
ENERGIE	(1.838)	(951)
ONDERHOUD EN SCHOONMAAK	(589)	(148)
ONROERENDE VOORHEFFING	(322)	(301)
ANDERE	(327)	(279)
TOTAAL	(3.076)	(1.679)

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

5.3 / Operationele kosten verbonden aan vastgoed

(in duizend €)	2015	2014
HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD	(185)	(175)
ERELONEN (ADVOCATEN EN ANDERE ADVISEURS) EN MARKETINGKOSTEN	(354)	(382)
VASTGOEDMAKELAARS	(237)	(427)
ANDERE	(196)	(529)
TOTAAL	(972)	(1.513)

5.4 / Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen

(in duizend €)	2015	2014
NIET-GEREALISEERDE MEER- / (MIN)WAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN	17.211	58.160
NIET-GEREALISEERDE MEER- / (MIN)WAARDE OP GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	86.764	(4.240)
GEREALISEERDE MEER- / (MIN)WAARDE OP VERKOOP VAN DOCHTERONDERNEMINGEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	6	—
TOTAAL	103.981	53.920

De totale vastgoedportefeuille, exclusief het ontwikkelingsland, werd op 31 december 2015 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 7,02% (vergeleken met 7,81% per 31 december 2014) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 8,7 miljoen met zich meebrengen.

5.5 / Administratieve kosten

(in duizend €)	2015	2014
LONEN EN WEDDEN	(2.230)	(2.404)
AUDIT, JURIDISCHE- EN ANDERE RAADGEVERS	(8.987)	(2.082)
ANDERE KOSTEN	(1.862)	(1.892)
AFSCHRIJVING	(372)	(178)
TOTAAL	(13.451)	(6.556)

De andere raadgevers omvatten een bedrag van de opgelopen kosten van € 5,2 miljoen gerelateerd aan de 5% winst allocatie aan Little Rock SA die over de volgende 3 jaar zal uitbetaald worden. Zie het remuneratieverslag op pagina 39 voor verdere details.

5.6 / Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen

(in duizend €)		2015	2014
GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			
VGP PARK HORNÍ POČERNICE, A.S.	TSJECHISCHE REPUBLIEK	—	862
VGP BLUE PARK, A.S.	TSJECHISCHE REPUBLIEK	—	44
VGP GREEN PARK, A.S.	TSJECHISCHE REPUBLIEK	—	56
VGP PARK PŘÍŠOVICE, A.S.	TSJECHISCHE REPUBLIEK	—	22
VGP PARK TURNOV, A.S.	TSJECHISCHE REPUBLIEK	—	107
VGP GREEN TOWER, A.S.	TSJECHISCHE REPUBLIEK	—	20
VGP CZ IV A.S.	TSJECHISCHE REPUBLIEK	—	(79)
VGP CZ II S.R.O.	TSJECHISCHE REPUBLIEK	—	296
SUN S.A.R.L.	GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	299	2.580
SNOW CRYSTAL S.A.R.L.	GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	(108)	10.565
VGP MISV COMM. VA	BELGIË	—	—
TOTAAL		191	14.473

5.7 / Financieel resultaat

(in duizend €)		2015	2014
BANCAIRE RENTEOPBRENGSTEN		19	11
RENTEOPBRENGSTEN UIT LENINGEN AAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		—	2.869
NIET-GEREALISEERDE WINSTEN OP AFDEKKINGSDERIVATEN		107	—
NETTO WISSELKOERSWINSTEN		339	—
ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN		1	—
FINANCIËLE OPBRENGSTEN		466	2.880
RENTELASTEN UIT OBLIGATIES		(7.682)	(7.697)
BANCAIRE RENTEKOSTEN – VARIABELE SCHULD		(2.174)	(1.283)
BANCAIRE RENTEKOSTEN – AFDEKKINGSDERIVATEN		(406)	(167)
RENTE GEACTIVEERD BIJ VASTGOEDBELEGGINGEN		2.442	999
NIET-GEREALISEERDE VERLIEZEN OP AFDEKKINGSDERIVATEN		(426)	(1.455)
ANDERE FINANCIËLE KOSTEN		(2.374)	(945)
NETTO WISSELKOERSVERLIEZEN		—	(7)
FINANCIËLE KOSTEN		(10.620)	(10.555)
FINANCIEEL RESULTAAT		(10.154)	(7.675)

Op 31 december 2015 werden er geen rentebaten op leningen aan geassocieerde ondernemingen geboekt als gevolg van de terugbetaling van alle aandeelhoudersleningen van de geassocieerde ondernemingen in oktober 2014. De verhoging van de andere financiële kosten waren voornamelijk te wijten aan de bereidstellingsprovisie die geboekt werden op de toegezegde kredietovereenkomsten die toegekend werden op het einde van 2014 en in de loop van 2015.

5.8 / Belastingen

5.8.1 / Belastingkost opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizend €)		2015	2014
ACTUELE BELASTINGEN		(383)	(727)
UITGESTELDE BELASTINGEN		(12.146)	(15.464)
TOTAAL		(12.529)	(16.191)

5.8.2 / Aansluiting van de effectieve belastingvoet

(in duizend €)	2015		2014	
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		99.090		65.550
AANPASSING VOOR HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		(191)		(14.473)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		98.899		51.077
BELASTING AAN DE LOKALE BELASTINGVOET	15,8%	(15.651)	30,8%	(15.744)
IMPACT VAN VERANDERING IN BELASTINGVOET VAN DUITSE BEDRIJVEN (VAN 30,825% NAAR 15,825%)		7.056		
VERSCHIL IN BELASTINGVOET NIET-DUITSE BEDRIJVEN		(1.246)		4.159
VERWORPEN UITGAVEN		(515)		(2.207)
NIET-UITGEDRUKTE UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN / VERLIEZEN / NOTIONELE INTERESTAFTREK		(2.202)		(2.355)
ANDERE		29		(43)
TOTAAL	12,7%	(12.529)	31,7%	(16.191)

Naar aanleiding van de verandering van de plaats van management van de Duitse activa naar Luxemburg werd een vennootschapsbelastingvoet (exclusief de bedrijfsbelasting) van 15,825% toegepast. Voor 2014 werd de vennootschapsbelastingvoet voor Duitsland, inclusief de bedrijfsbelasting, toegepast.

De fiscaal overgedragen verliezen vervallen als volgt:

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

2014 (in duizend €)	< 1 JAAR	2-5 JAAR	> 5 JAAR
OVERGEDRAGEN FISCALE VERLIEZEN	498	1.376	8.346

5.8.3 / Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

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

(in duizend €)	ACTIVA		PASSIVA		NETTO	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
VASTE ACTIVA	—	—	(38.944)	(26.877)	(38.944)	(26.877)
VALUTA HEDGE ACCOUNTING / DERIVATEN	458	760	—	—	458	760
OVERGEDRAGEN FISCALE VERLIEZEN	676	243	—	—	676	243
GEACTIVEERDE RENTE	—	—	(1.334)	(1.003)	(1.334)	(1.003)
GEACTIVEERDE KOSTEN	—	—	(60)	(148)	(60)	(148)
ANDERE	—	—	(11)	(47)	(11)	(47)
BELASTINGVORDERINGEN / (VERPLICHTINGEN)	1.134	1.004	(40.349)	(28.074)	(39.215)	(27.071)
COMPENSERING VORDERINGEN EN VERPLICHTINGEN	(1.045)	(746)	1.045	746	—	—
HERCLASSIFICATIE NAAR VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	31.057	—	31.057	—
NETTO BELASTINGVORDERINGEN / (VERPLICHTINGEN)	89	258	(8.247)	(27.328)	(8.158)	(27.071)

Een totaal bedrag van € 2.655k (€ 2.133k in 2014) aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

5.9 / Winst per aandeel

<i>(in aantal)</i>	2015	2014
GEWOGEN GEMIDDELDE AANTAL GEWONE AANDELEN (BASIS)	18.583.050	18.583.050
CORRECTIE VOOR WEDERZIJD BELANG VIA GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	(398.368)	(398.368)
GEWOGEN GEMIDDELDE AANTAL GEWONE AANDELEN (NA CORRECTIE)	18.184.682	18.184.682

<i>(in duizend €)</i>	2015	2014
RESULTAAT OVER DE PERIODE TOEWIJSBAAR AAN DE GROEP EN DE GEWONE AANDEELHOUDERS	86.561	49.359
WINST PER AANDEEL (IN €) – BASIS	4,66	2,66
WINST PER AANDEEL (IN €) – VERWATERD	4,66	2,66
WINST PER AANDEEL – NA CORRECTIE VOOR WEDERZIJD BELANG VIA GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN (IN €)	4,76	2,71

6 / Balans elementen

6.1 / Goodwill

<i>(in duizend €)</i>	2015	2014
NETTOBOEKWAARDE PER 1 JANUARI	631	631
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN	—	—
NETTOBOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	631	631

Naar aanleiding van de impairment test werden geen bijzondere waardeverminderingen geboekt.

6.2 / Immateriële vaste activa en andere vaste activa

<i>(in duizend €)</i>	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		MATERIËLE VASTE ACTIVA	
	2015	2014	2015	2014
OP 1 JANUARI	57	51	370	297
AANSCHAFFINGEN	5	38	187	261
UIT GEBRUIKNAME	—	—	(10)	—
AFSCHRIJVINGEN	(50)	(32)	(144)	(188)
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—	(25)	—
PER 31 DECEMBER	12	57	378	370

6.3 / Vastgoedbeleggingen

(in duizend €)	2015	2014
SALDO PER 1 JANUARI	416.089	225.804
INVESTERINGSUITGAVEN	121.678	62.560
GEACTIVEERDE RENTE	5.700	999
VERWERVINGEN	29.658	71.890
VERKOOP/AFSTAND (REËLE WAARDE VAN VERKOCHTE/AFGESTANE ACTIVA)	(16)	(3.324)
STIJGING / (DALING) VAN DE REËLE WAARDE	103.975	58.160
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(503.112)	—
SALDO OP 31 DECEMBER	173.972	416.089

Per 31 december 2015 waren de vastgoedbeleggingen ten belopen van € 396,1 miljoen (€ 226,1 miljoen per 31 december 2014) gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep (zie toelichting 6.10).

Waarderingen tegen reële waarde van vastgoedbeleggingen van de Groep

(i) Klassen van vastgoedbeleggingen

Bij het bepalen van de geschikte klassen van vastgoedbeleggingen heeft de Groep de aard, kenmerken, eigenschappen en risico's van haar vastgoedportefeuille beschouwd. Er werd eveneens rekening gehouden met hiërarchische classificatie waarbinnen de waardering tegen reële waarde zijn gecategoriseerd.

De volgende factoren zijn toegepast op de overeenkomstige klassen vastgoedbeleggingen

- (i) Het vastgoed segment (residentieel, kantoor of industrieel)
- (ii) De geografische locatie
- (iii) De bouwstatus (opgeleverde vastgoedbeleggingen ("IP"), in aanbouw ("IPUC") of ontwikkelingsland ("DL")
- (iv) Het niveau van de hiërarchische classificatie reële waarde:
 - Niveau 1: genoteerde (niet aangepaste) prijzen op liquide markten voor identieke activa of passiva
 - Niveau 2: andere technieken waarvoor alle input met een significante weerslag op de opgenomen reële waarde hetzij direct, hetzij indirect kan waargenomen worden
 - Niveau 3: technieken die gebruikmaken van input met een significante weerslag op de opgenomen reële waarde die niet gebaseerd is op waarneembare marktgegevens.

Dit resulteerde in de volgende klassen van vastgoedbeleggingen:

(in duizend €)	2015			
	IP ¹	IPUC ²	DL ³	TOTAAL
GESEGMENTEERDE INFORMATIE	INDUSTRIEEL	INDUSTRIEEL	INDUSTRIEEL	
REËLE WAARDE - HIËRARCHIE	3	3	3	
REËLE WAARDE PER 1 JANUARI	173.616	81.083	161.390	416.089
INVESTERINGSUITGAVEN	61.621	59.817	240	121.678
GEACTIVEERDE RENTE	1.493	858	91	2.442
GEACTIVEERDE HUUR INCENTIVES	1.469	440	—	1.909
GEACTIVEERDE VASTGOEDMAKELAARSKOSTEN	1.349	—	—	1.349
AANSCHAFFINGEN	418	8.525	20.715	29.658
VERKOOP/AFSTAND	—	—	(16)	(16)
OVERDRACHT VAN DL NAAR IPUC	9.320	55.739	(65.059)	
OVERDRACHT VAN IPUC NAAR IP	79.150	(79.150)		
NETTO MEERWAARDE / (MINWAARDE) OP VASTGOEDBELEGGINGEN	46.054	50.938	6.983	103.975
TRANSFERS NAAR / (VAN) NIVEAU 3	—	—	—	—
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(335.960)	(131.070)	(36.082)	(503.112)
REËLE WAARDE PER 31 DECEMBER	38.530	47.180	88.262	173.972

(in duizend €)	2014			
	IP ¹	IPUC ²	DL ³	TOTAAL
GESEGMENTEERDE INFORMATIE	INDUSTRIEEL	INDUSTRIEEL	INDUSTRIEEL	
REËLE WAARDE – HIËRARCHIE	3	3	3	
REËLE WAARDE PER 1 JANUARI	77.962	52.751	95.091	225.804
INVESTERINGSUITGAVEN	23.670	32.565	6.325	62.560
AANSCHAFFINGEN	—	4.544	67.346	71.890
GEACTIVEERDE RENTE	316	528	155	999
VERKOOP / AFSTAND	—	—	(3.324)	(3.324)
OVERDRACHT VAN DL NAAR IPUC	—	17.640	(17.640)	—
OVERDRACHT VAN IPUC NAAR IP	45.392	(45.392)	—	—
NETTO MEERWAARDE / (MINWAARDE) OP VASTGOEDBELEGGINGEN	26.276	18.447	13.437	58.160
TRANSFERS NAAR / (VAN) NIVEAU 3	—	—	—	—
REËLE WAARDE PER 31 DECEMBER	173.616	81.083	161.390	416.089

1 IP = opgeleverde vastgoedbeleggingen

2 IPUC = projectontwikkelingen

3 DL = ontwikkelingsland

De politiek van de Groep is om een overdracht in reële waarde hiërarchie te erkennen vanaf de datum van de gebeurtenis of verandering van de omstandigheden die de overdracht veroorzaakt.

Voor de verslagperiode die eindigt op 31 december 2015 waren er geen transfers naar en uit de waardering van de reële waarde van Niveau 3.

(ii) Waarderingsproces

Vastgoedbeleggingen (opgeleverde projecten) werden gewaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties en die beschikt over de ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging. Typisch worden er contracten afgesloten voor een termijn van één jaar en de honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten. De vastgoeddeskundigen bepalen de waarde van de portefeuille op halfjaarlijkse basis. De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen en zijn gebaseerd op een multicriteria-aanpak. De onafhankelijke deskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cash flow model en/of op basis van vergelijkbare markttransacties.

De waarderungen van de vastgoedportefeuille per 31 december 2015 werden uitgevoerd door Jones Lang LaSalle.

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

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

(iii) Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs (Niveau 3)

REGIO	SEGMENT	REËLE WAARDE 31 DEC-15 (€ '000)	WAARDERINGS- TECHNIEK	NIVEAU 3 – NIET-WAARNEEMBARE INPUTS	WAARDE
TSJECHISCHE REPUBLIEK	IP EN IPUC	124.260	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m²	47 – 66
				VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN m²	174.608
				VERDISCONTERINGSVOET	7,00% – 9,00%
				‘EXIT’ KAPITALISATIEVOET	6,75% – 7,00%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	7,08%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (IN '000)	3.930
	DL	27.207	VERGELIJKBARE MARKTTRANSACTION	PRIJS PER m²	—
				LAND OPPERVLAKTE IN m²	520.017
DUITSLAND	IP EN IPUC	288.510	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m²	41 – 86
				VERDISCONTERINGSVOET	364.038
				VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN m²	4,90% – 7,00%
				‘EXIT’ KAPITALISATIEVOET	5,25% – 6,00%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	6,25%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (IN '000)	43.901
	DL	83.257	VERGELIJKBARE MARKTTRANSACTION	PRIJS PER M²	—
				LAND OPPERVLAKTE IN m²	973.009
ANDERE LANDEN	IP EN IPUC	139.970	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m²	43 – 63
				VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN m²	262.175
				VERDISCONTERINGSVOET	8,00% – 10,00%
				‘EXIT’ KAPITALISATIEVOET	8,00% – 9,75%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	8,58%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (IN '000)	21.050
	DL	13.880	VERGELIJKBARE MARKTTRANSACTION	PRIJS PER m²	—
				LAND OPPERVLAKTE IN m²	320.116
TOTAAL		677.084			

REGIO	SEGMENT	REËLE WAARDE 31 DEC-14 (€ '000)	WAARDERINGS- TECHNIEK	NIVEAU 3 – NIET-WAARNEEMBARE INPUTS	WAARDE
TSJECHISCHE REPUBLIEK	IP EN IPUC	81,331	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m²	49 – 57
				VERDISCONTERINGSVOET	7,18% – 8,10%
				‘EXIT’ KAPITALISATIEVOET	7,25%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	7,55%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (IN '000)	€ 7.700
	DL	14,934	VERGELIJKENDE VERKOOP	PRIJS PER m²	—
DUITSLAND	IP EN IPUC	95,950	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m²	40 – 62
				VERDISCONTERINGSVOET	6,76% – 8,64%
				‘EXIT’ KAPITALISATIEVOET	6,50% – 6,75%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	7,25%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (IN '000)	€ 24.874
	DL	123,837	VERGELIJKENDE VERKOOP	PRIJS PER m²	—
ANDERE LANDEN	IP EN IPUC	82,410	GEDISCONTEERDE KASSTROOMTECHNIEK	JAARLIJKSE HUUR PER m²	47 – 62
				VERDISCONTERINGSVOET	8,41% – 10,35%
				‘EXIT’ KAPITALISATIEVOET	8,40% – 10,25%
				GEWOGEN GEMIDDELDE KAPITALISATIEVOET	8,99%
				NOG TE MAKEN BOUWKOSTEN (IN '000)	€ 4.923
	DL	17,627	VERGELIJKENDE VERKOOP	PRIJS PER m²	—
TOTAAL		416,089			

(iv) Sensitiviteitsanalyse van de waarderingen op varianties in de niet-waarneembare inputs

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value hiërarchie, is als volgt (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven):

NIET OBSERVEERBARE INPUT	IMPACT OP REËLE WAARDE BIJ	
	DALING	STIJGING
GESCHATTE HUURWAARDE – GHW (IN EUR / M²)	NEGATIEF	POSITIEF
VERDISCONTERINGSVOET	POSITIEF	NEGATIEF
‘EXIT’ KAPITALISATIEVOET	POSITIEF	NEGATIEF
RESTERENDE LOOPTIJD HUURCONTRACT (T.E.M. EERSTE VERVALDAG)	NEGATIEF	POSITIEF
RESTERENDE LOOPTIJD HUURCONTRACT (T.E.M. FINALE VERVALDAG)	NEGATIEF	POSITIEF
BEZETTINGSGRAAD	NEGATIEF	POSITIEF
INFLATIE	NEGATIEF	POSITIEF

Een verlaging van de verwachte huur zal leiden tot een verlaging van de reële waarde.

Een verhoging van de verdisconteringsvoet en de ‘Exit’ kapitalisatievoeten gebruikt voor de eindwaarde van de gediscnteerde kasstroommethode zal de reële waarde verminderen.

Er zijn onderlinge verbanden tussen deze verdisconteringsvoeten en de ‘Exit’ kapitalisatievoeten aangezien deze bepaald worden door de marktvoorwaarden.

Voor projectontwikkelingen zullen de nog te maken bouwkosten en de periode nodig om de projecten op te leveren leiden tot een verlaging van de reële waarde. Het verder afwerken van de bouw tot oplevering zal een verhoging van de reële waarde met zich meebrengen.

Bovendien kan de sensitiviteit van de reële waarde van de portefeuille als volgt geschat worden: een stijging (daling) van de huurinkomsten met 1% zou een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van ongeveer € 6,2 miljoen met zich meebrengen. (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven). Een stijging (daling) van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet (zie toelichting 5.4) van 0,25% punten zou een daling (stijging) van de reële waarde van ongeveer € 21,4 miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

6.4 / Financiële vaste activa

(in duizend €)	2015	2014
FINANCIËLE ACTIVA TEGEN REËLE WAARDE VIA HET RESULTAAT		
VORDERINGEN UIT DERIVATEN	216	—
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	—	—
TOTAAL	216	—

De derivaten betreffen een interest rate swap die werd afgesloten tijdens het boekjaar voor een totaal nominaal bedrag van € 75 met een looptijd van 5 jaar met start datum 6 december 2018 (uitgestelde start datum). Zie ook toelichting 7.2.

6.5 / Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

(in duizend €)	2015	2014
PER 1 JANUARI	17	982
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	191	14.473
OPBRENGSTEN M.B.T. VERKOOP VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	(311)	(15.438)
TOTAAL	(103)	17

Voor verdere analyse van het resultaat van het boekjaar wordt er verwezen naar toelichting 5.6.

Tijdens 2014 werd de verkoop van de VGP CZ I en VGP CZ IV portefeuilles door Snow Crystal S.à.r.l. afgerond en werd de verkoop van de VGP CZ II portefeuille door Sun S.à.r.l. afgerond. De joint venture partners hebben de liquidatieprocedure opgestart voor beide vennootschappen t.t.z. Snow Crystal S.à.r.l. en Sun S.à.r.l. en beide vennootschappen zouden moeten geliquideerd zijn in de loop van 2016. Zie ook toelichting 5.6.

6.6 / Handels- en andere vorderingen

(in duizend €)	2015	2014
HANDELSVORDERINGEN	2.673	1.352
TE ONTVANGEN BTW	9.866	3.517
OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIEF)	300	192
ANDERE VORDERINGEN	2.129	1.761
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(10.041)	—
TOTAAL	4.927	6.822

6.7 / Geldmiddelen en kasequivalenten

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

6.8 / Kapitaal

		MUTATIE VAN HET KAPITAAL	TOTAAL UITSTAANDE KAPITAAL VAN DE TRANSACTIE	AANTAL UITGEGEVEN AANDELEN	TOTAAL AANTAL AANDELEN
		(in duizend €)	(in duizend €)	(in eenheden)	(in eenheden)
01. 01. 2006	CUMULATIEF AANDELENKAPITAAL VAN ALLE TSJECHISCHE ONDERNEMINGEN	10.969	10.969	—	—
06. 02. 2007	INBRENG VAN VGP NV	100	11.069	100	100
05. 11. 2007	AANDELENSPLITSING	—	11.069	7.090.400	7.090.500
11. 12. 2007	INBRENG IN NATURA VAN DE TSJECHISCHE ONDERNEMINGEN	120.620	131.689	7.909.500	15.000.000
11. 12. 2007	KAPITAALSVERHOGING IPO	50.000	181.689	3.278.688	18.278.688
28. 12. 2007	UITOEFENING VAN DE OVERTOEWIJZINGSOPTIE – IPO	4.642	186.331	304.362	18.583.050
31. 12. 2007	ELIMINATIE KAPITAALSVERHOGING – INBRENG IN NATURA	(120.620)	65.711	—	18.583.050
31. 12. 2007	UITGIFTEKOSTEN KAPITAALSVERHOGING	(3.460)	62.251	—	18.583.050

Het statutaire aandelenkapitaal van VGP NV bedraagt € 112.737(000). De € 50,5 miljoen kapitaalreserve die opgenomen is in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsondernemingen en de aftrek van alle kosten met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen en de notering van de bestaande aandelen, van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, op het ogenblik van de initiële beursgang.

6.9 / Andere reserves

(in duizend €)	2015	2014
UITGIFTEPREMIE	69	69
ANDER EIGEN VERMOGEN	60.000	—
TOTAAL	60.069	69

Om haar geconsolideerde eigen vermogen te versterken en haar verdere groei te ondersteunen, heeft VGP NV in 2015 achtergestelde eeuwigdurende effecten uitgegeven voor een totaal bedrag van € 60 miljoen. De effecten werden volledig onderschreven door de referentieaandeelhouders van de vennootschap, VM Invest NV en Little Rock SA. na toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en artikel 16 van de statuten van de vennootschap. De effecten zijn niet converteerbaar in VGP-aandelen en zullen dus geen verwaterend effect hebben voor de bestaande aandeelhouders.

6.10 / Kortlopende- en langlopende financiële schulden

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

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

VERVALDAG <i>(in duizend €)</i>	2014			
	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
LANGLOPEND				
BANKLENINGEN	47.917	2.410	45.507	—
OBLIGATIES	147.527	—	147.527	—
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	195.444	2.410	193.034	—
KORTLOPEND				
BANKLENINGEN	1.230	1.230	—	—
OPGELOPEN INTEREST	2.082	2.082	—	—
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	3.312	3.312	—	—
TOTAAL LANGLOPENDE- EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	198.756	5.722	193.034	—

De opgelopen interest heeft betrekking op de obligaties die in 2013 werden uitgegeven. De coupon van deze obligatieleningen zijn elk jaar betaalbaar op respectievelijk 12 juli en 6 december.

6.10.1 / Gewaarborgde bankleningen

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

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

2014 (in duizend €)	KREDIET FACILITEIT	VERVALDATUM FACILITEIT	OPENSTAANDE SCHULD	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
TATRA BANKA	1.230	31-DEC-15	1.230	1.230	—	—
TATRA BANKA	3.574	31-DEC-18	3.574	342	3.232	—
UNICREDIT BANK – HONGARIJE	13.808	30-SEP-19	9.748	786	8.962	—
UNICREDIT BANK – TSJECHIË	56.611	31-DEC-19	8.159	—	8.159	—
SWEDBANK	21.963	30-AUG-18	7.283	453	6.830	—
DEUTSCHE-HYPO	31.421	MAY-19 / APR-20	19.096	799	18.297	—
DEUTSCHE-HYPO	16.900	30-NOV-16	—	—	—	—
ANDERE BANKLENINGEN	57	2016-2018	57	30	27	—
TOTAAL BANKLENINGEN	145.564		49.147	3.640	45.507	—

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

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

Interest rate swaps

De Groep sluit – volgens algemeen principe – al haar financiële schulden af in € aan vlottende rente, geconverteerd naar een vaste rente via interest rate swaps in overeenstemming met de respectievelijke overeenkomsten. Voor meer informatie aangaande de financiële instrumenten verwijzen we naar de toelichting 7.2.

Gebeurtenissen van wanbetaling en schending met betrekking tot aangegane leningen

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

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

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

- Loan to cost ratio wordt berekend voor een bepaald project door de totale uitstaande leningen te delen door de totale investeringskost van het project;
- Loan to value ratio wordt berekend voor een bepaald project door de totale uitstaande leningen te delen door de marktwaarde van het project zoals gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoedschatter;
- Debt service cover ratio wordt berekend voor een bepaald project door de beschikbare kasmiddelen voor schuldaflossing te delen door de schuldaflossing waarbij de schuldaflossing bestaat uit de te betalen financiële kosten evenals de te betalen gedeeltelijke terugbetaling van de hoofdsom;
- Interest cover ratio wordt berekend voor een bepaald project door de netto huuropbrengsten te delen door de te betalen financiële kosten.

Gedurende het boekjaar waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

6.10.2 / Obligatieleningen

VGP heeft volgende 2 obligatieleningen uitgegeven:

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

De obligatieleningen zijn niet door zekerheden gedekt.

Gebeurtenissen van wanbetaling en schending met betrekking tot aangegane obligatieleningen

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

- Geconsolideerde schuldgraad gelijk of lager dan 55%;
- Interest cover ratio gelijk of hoger dan 1,2
- Debt service cover ratio gelijk of hoger dan 1,2

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

- Geconsolideerde schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen;
- Interest cover ratio wordt berekend door de netto huuropbrengsten (inclusief de beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten) te delen door de netto financiële kosten.
- Debt service cover ratio wordt berekend door de beschikbare kasmiddelen voor schuldaflossing te delen door de netto schuldaflossing.

Per 31 december 2015 waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane obligatieleningen.

6.11 / Andere langlopende financiële schulden

(in duizend €)	2015	2014
FINANCIËLE ACTIVA TEGEN REËLE WAARDE VIA HET RESULTAAT		
FINANCIËLE SCHULDEN UIT DERIVATEN	2,191	1,656
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(1,224)	—
TOTAAL	967	1,656

Tijdens het jaar werd er een interest rate swap transactie afgesloten voor een nominaal bedrag van € 75 miljoen met een looptijd van 5 jaar en een start datum op 12 juli 2017. In mei 2015 werd er een bijkomende interest rate swap transactie afgesloten voor een nominaal bedrag van € 13.1 miljoen ter afdekking van het interest risico van VGP Park Győr. De vaste rentevoet van deze transactie bedraagt 0,27% per jaar.
Zie ook toelichting 7.2.

6.12 / Andere langlopende verplichtingen

(in duizend €)	2015	2014
DEPOSITO'S	869	466
INGEHOUDEN BEDRAGEN	1,272	656
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(1,736)	—
TOTAAL	405	1,122

Deposito's worden ontvangen van huurders. Ingehouden bedragen zijn bedragen die ingehouden worden van de facturen van aannemers. Het is gebruikelijk om slechts 90 procent van het verschuldigde bedrag te betalen. 5 procent is verschuldigd bij de uiteindelijke oplevering van het gebouw; het resterende gedeelte wordt op basis van individuele overeenkomsten, meestal betaald na 3 of 5 jaar.

6.13 / Handels- en andere kortlopende schulden

(in duizend €)	2015	2014
HANDELSCHULDEN	26.684	21.293
DEPOSITO'S	575	284
INGEHOUDEN BEDRAGEN	2.325	648
OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIEF)	1.393	469
ANDERE SCHULDEN	926	865
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(21.562)	—
TOTAAL	10.341	23.559

De handelsschulden stegen in 2015 als gevolg van de toename van de projecten in aanbouw.

6.14 / Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen verbonden met deze activa

De Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop vertegenwoordigen een belangrijk element in de vergelijkbare cijfers opgenomen in dit jaarverslag.

Op het einde van februari 2016 ging VGP een 50/50 joint venture met Allianz Real Estate aan. De nieuwe joint venture zal als een exclusief vehikel fungeren om inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije te verwerven. VGP zal het operationeel management van de joint venture activa blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.

Als het gevolg van deze transactie werden de activa van de initiële portefeuille die getransfereerd zal worden geherklasseerd als ‘Groep activa die worden afgestoten en die worden aangehouden voor verkoop’ per 31 december 2015.

Het netto actief van deze initiële portefeuille die getransfereerd zal worden als volgt samengevat worden:

(in duizend €)	2015	2014
IMMATERIËLE ACTIVA	—	—
VASTGOEDBELEGGINGEN	503.112	—
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	25	—
UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN	—	—
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	10.040	—
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	14.184	—
GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	527.361	—
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	(99.104)	—
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	(1.224)	—
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	(1.736)	—
UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	(31.057)	—
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	(6.364)	—
HANDELS- EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	(21.562)	—
VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(161.047)	—
TOTAAL NETTO ACTIEF	366.314	—

7 / Diverse elementen

7.1 / Toelichting bij het kasstroomoverzicht

SAMENVATTING (in duizend €)	2015	2014
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	(12.609)	(1.542)
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	(147.377)	(59.491)
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	140.053	25.250
NETTO STIJGING / (DALING) IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	(19.933)	(35.783)

De kasstroom uit bedrijfsactiviteiten daalde met € 11,1 miljoen, voornamelijk door de impact van de verkoop van de VGP CZ I en VGP CZ II portfolios tijdens 2014, die een € 9,3 miljoen positieve bijdrage hadden op de operationele kasstroom van 2014.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten steeg met € 87,9 miljoen, voornamelijk door de stijging van de investeringsuitgaven die gepaard gingen met de stijgende ontwikkelingsactiviteiten en de aankoop van terreinen. Hierdoor steeg deze kasstroom van € 112,2 miljoen per 31 december 2014 tot € 147,5 miljoen per 31 december 2015. De kasstroom uit investeringsactiviteiten werd in 2014 ook positief beïnvloedt door de € 49,8 miljoen terugbetaling van de aandeelhoudersleningen door de geassocieerde ondernemingen in oktober 2014. (zie toelichting 5.7).

De kasstroom uit financieringsactiviteiten steeg met € 114,8 miljoen, voornamelijk door de stijging van de bankschulden (+€ 57,1 miljoen) en de uitgifte van € 60 miljoen hybride instrumenten die onderschreven werd door de referentie aandeelhouders. (zie toelichting 6.9).

7.2 / Beheer van financiële risico's en derivaten

7.2.1 / Voorwaarden en risicobeheer

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

De onderneming analyseert en herziet elk risico en definieert strategieën om de economische impact op de prestaties van de onderneming te beheren. De resultaten van deze risico-evaluaties en voorgestelde risico-strategieën worden herzien en goedgekeurd door de raad van bestuur op een regelmatige basis.

Sommige van deze risicobeheerstrategieën omvatten het gebruik van afgeleide financiële instrumenten die voornamelijk uit financiële termijnwisselcontracten en interest rate swaps bestaan. De onderneming heeft geen afgeleide financiële instrumenten, en zou er geen afsluiten voor speculatieve doeleinden.

De volgende tabel geeft een overzicht van de afgeleide financiële instrumenten op balansdatum. De voorgestelde bedragen zijn notionele bedragen.

DERIVATEN (in duizend €)	2015			2014		
	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR	< 1 JAAR	> 1-5 JAAR	> 5 JAAR
TERMIJNWISSELCONTRACTEN						
ZONDER AFDEKKINGSRELATIE	8.915	—	—	18.235	—	—
INTEREST RATE SWAPS						
ZONDER AFDEKKINGSRELATIE	—	70.846	150.000	—	58.622	—

Om het toekomstig renterisico van de Groep gedeeltelijk af te dekken werden 2 nieuwe interest rate swaps afgesloten elk voor een nominaal bedrag van € 75 miljoen, met een toekomstige startdatum van respectievelijk juli 2017 en december 2018 en einddatum van juli 2022 en december 2023. De gewogen gemiddelde interestvoet werd vastgelegd op 0,84% per jaar. Daarnaast werd er ook een bijkomende interest rate swap transactie afgesloten voor een nominaal bedrag van € 13.1 miljoen ter afdekking van het interest risico van VGP Park Győr. De vaste rentevoet van deze transactie bedraagt 0,27% per jaar. Zie ook toelichting 6.4 en 6.11

7.2.2 / Wisselkoersrisico's

VGP loopt voornamelijk wisselkoersrisico op bij zowel haar investeringsuitgaven als sommige van haar leningen en netto renteopbrengsten/kosten.

Het beleid van VGP bestaat erin om haar investeringsuitgaven economisch af te dekken van zodra er een vaststaande toezegging ontstaat, voor zover dat de afdekkingskost opweegt tegen het voordeel en in de afwezigheid van speciale bepalingen die een verschillende visie vereisen.

De volgende tabel geeft een overzicht van de voornaamste nettoposities in vreemde valuta van de Groep op balansdatum. Aangezien de Groep ervoor geopteerd heeft geen 'hedge accounting' toe te passen, zijn in onderstaande tabel geen verwachte transacties verwerkt. De derivaten aangegaan door de Groep voor economische afdekkingsdoeleinden zijn wel mee opgenomen in onderstaande tabel.

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

(in duizend €)	2014			
	CZK	PLN	HUF	RON
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	49.410	—	—	1.383
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN EN HANDELS- EN ANDERE SCHULDEN	(96.058)	(2)	(15.815)	(1.261)
BRUTO BALANSPOSITIE	(46.647)	(2)	(15.815)	122
TERMIJNWISSELCONTRACTEN	500.000	—	—	—
NETTO POSITIE	453.353	(2)	(15.815)	122

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	2015 / SLOTKOERS	2014 / SLOTKOERS
CZK	27,0250	27,7250
HUF	313,1204	314,8900
RON	4,5245	4,4821

Sensitiviteitsanalyse

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2015 zou het eigen vermogen en het resultaat hebben verhoogd / (verlaagd) met de bedragen gegeven hieronder. Deze analyse veronderstelt dat alle andere variabelen en vooral de rentevoeten constant blijven. De analyse werd op eenzelfde manier gevoerd als in 2014.

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

IMPACT (in duizend €)	2014	
	EIGEN VERMOGEN	RESULTAAT
CZK	—	(1.487)
HUF	—	5
RON	—	(3)
PLN	—	—
TOTAAL	—	(1.485)

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2015 zou eenzelfde impact gehad hebben als hierboven, maar in de tegengestelde richting voor zover de andere variabelen constant blijven.

7.2.3 / Renterisico

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

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

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

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

(in duizend €) Nominale bedragen	2015	2014
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		
VASTE RENTE		
OBLIGATIELENINGEN	150.000	150.000
VARIABELE RENTE		
BANKLENINGEN	130.376	49.778
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(106.315)	—
	15.900	49.778
AFDEKKEN VAN RENTEVOETEN		
INTEREST RATE SWAPS		
AANGEHOUDEN VOOR HANDELSDOELEINDEN	70.846	49.778
HERCLASSIFICATIE ALS VERPLICHTINGEN M.B.T. GROEPEN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(54.946)	—
	15.900	49.778
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN NA AFDEKKING		
VARIABELE RENTE		
BANKLENINGEN	8.161	—
VASTE RENTE		
OBLIGATIELENINGEN	150.000	150.000
BANKLENINGEN	15.900	49.778
	165.900	199.778
VASTE RENTE / TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN¹	95,3%	100,0%

De effectieve interestvoet van de financiële schulden (bankleningen en obligatieleningen), inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 3,81% voor de periode eindigend op 31 december 2015. (4,83% in 2014)

Sensitiviteitsanalyse van de financiële verplichtingen

Een stijging / daling met 100 basispunten in de rentevoeten van de schulden met vlottende rentevoeten op balansdatum, zou geresulteerd hebben in een lager / hoger resultaat vóór belastingen met € 569k tegenover een lager / hoger resultaat vóór belastingen voor 2014 met € 28k. De impact is te wijten aan een verandering van de variabele rente op de bankleningen en interest rate swaps, voor zover de andere variabelen constant blijven.

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

Voor 2015 is er geen effect aangezien er geen interest rate swaps uitstaan per 31 december 2015 die geclassificeerd kunnen worden als kasstroomafdekkingen. Dit was ook het geval per 31 december 2014.

7.2.4 / Kredietrisico

Kredietrisico is het risico op financieel verlies voor VGP als een klant of een tegenpartij bij een financieel instrument faalt in het voldoen van zijn contractuele verplichtingen, en ontstaat voornamelijk uit de klantenvorderingen en bankdeposito's van VGP.

1 Berekening voor 2014 op basis van de gedeeltelijke toewijzing van de bestaande renteswaps. Indien met het totale bedrag van de bestaande renteswaps (in totaal € 58.622k per 31 december 2014) rekening zou zijn gehouden dan zou de ratio "vaste rente / totale financiële verplichtingen" 104 % geweest zijn.

Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op een continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer VGP een huurovereenkomst aanbiedt. Bovendien past de Groep een streng beleid toe waarbij, in het algemeen, elke huurder vereist is om een huurwaarborg van 6 maanden te leveren. Deze periode verschilt naargelang de kredietwaardigheid van de huurder.

Op balansdatum waren er geen materiële concentraties van kredietrisico.

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

(in duizend €)	2015 / BOEKWAARDE	2014 / BOEKWAARDE
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	14.968	6.822
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	24.009	43.595
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(24.225)	—
TOTAAL	14.752	50.417

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

(in duizend €)	2015 / BOEKWAARDE	2014 / BOEKWAARDE
BRUTO HANDELSVORDERINGEN		
NIET-VERLOPEN BRUTO HANDELSVORDERINGEN	2.172	1.042
VERLOPEN BRUTO HANDELSVORDERINGEN	502	310
DUBIEUZE VORDERINGEN	362	—
VOORZIENINGEN VOOR DUBIEUZE VORDERINGEN (-)	(362)	—
HERCLASSIFICATIE NAAR GROEP ACTIVA DIE WORDEN AFGESTOTEN EN DIE WORDEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP	(1.791)	—
TOTAAL	883	1.352

7.2.5 / Liquiditeitsrisico

De vennootschap beheert haar liquiditeitsrisico door ervoor te zorgen dat ze over voldoende bankkredieten beschikt en door haar inkomsten en uitgaven zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

De volgende tabel toont de contractuele looptijden van de financiële activa en passiva, met inbegrip van rentebetalingen en afgeleide financiële activa en verplichtingen, maar met uitzondering van de niet-financiële activa of passiva. De bedragen opgenomen in de onderstaande tabel zijn de contractuele niet-verdisconteerde kasstromen. Verdisconteerde kasstromen met betrekking tot saldi die binnen de 12 maanden vervallen benaderen in het algemeen hun boekwaarde aangezien de impact van verdiscontering niet significant is.

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

(in duizend €)	2014					
	NETTO- BOEKWAARDE	CONTRACTUELE CASH FLOW	< 1 JAAR	1-2 JAAR	2-5 JAAR	MEER DAN 5 JAAR
ACTIVA						
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	43.595	43.595	43.595	—	—	—
AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	—	—	—	—	—	—
HANDELS- EN OVERIGE VORDERINGEN	6.629	6.629	6.629	—	—	—
	50.224	50.224	50.224	—	—	—
PASSIVA						
GEWAARBORGDE BANKLENINGEN	(49.147)	(53.698)	(13.403)	(3.318)	(36.977)	—
NIET GEWAARBORGDE OBLIGATIELENINGEN	(147.527)	(177.038)	(7.725)	(7.725)	(161.588)	—
AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	(1.656)	(2.026)	(676)	(527)	(823)	—
HANDELS- EN OVERIGE SCHULDEN	(24.212)	(24.212)	(23.090)	(177)	(596)	(349)
	(222.542)	(256.974)	(44.894)	(11.747)	(199.984)	(349)

7.2.6 / Beheer van het kapitaal

VGP is continu bezig met het optimaliseren van haar kapitaalstructuur met het oog om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijk de gewenste flexibiliteit te behouden om haar groei te ondersteunen. De Groep heeft als doelstelling om een maximale schuldgraad ratio van netto schuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen van 55% aan te houden. Per 31 december 2015 was schuldgraad van de Groep als volgt:

(in duizend €)	2015	2014
NETTO SCHULD	255.781	155.161
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	717.308	467.839
SCHULDGRAAD	35,7%	33,2%

Indien de € 60 miljoen hybride instrumenten (zie toelichting 6.9) zouden vervangen worden door externe bankschulden dan zou de schuldgraad stijgen van 35,7% tot 44,0%.

7.2.7 / Reële waarde

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

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

2014 (in duizend €)	NETTO- BOEKWAARDE 2014	BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS VOLGENS IAS 39 TEGEN			REËLE WAARDE 2014	REËLE WAARDE HIËRARCHIE 2014
		GEAMOR- TISEERDE KOSTPRIJS	REËLE WAARDE VIA EIGEN VERMOGEN	REËLE WAARDE VIA WINST OF VERLIES		
ACTIVA						
ANDERE LANGLOPENDE VORDERINGEN	—	—	—	—	—	NIVEAU 2
HANDELSVORDERINGEN	1.352	1.352	—	—	1.352	NIVEAU 2
ANDERE VORDERINGEN	5.274	5.274	—	—	5.274	NIVEAU 2
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	43.595	43.595	—	—	43.595	NIVEAU 2
TOTAAL	50.221	50.221	—	—	50.221	
VERPLICHTINGEN						
FINANCIËLE SCHULD						
BANKLENINGEN	49.146	49.146	—	—	49.146	NIVEAU 2
OBLIGATIELENINGEN	147.527	147.527	—	—	156.017	NIVEAU 1
HANDELS-SCHULDEN	20.919	20.919	—	—	20.919	NIVEAU 2
ANDERE SCHULDEN	2.919	2.919	—	—	2.919	NIVEAU 2
AFGELEIDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.656	—	—	1.656	1.656	NIVEAU 2
TOTAAL	222.167	220.511	—	1.656	230.657	

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

- Geldmiddelen en kasequivalenten, handels-en overige vorderingen hebben voornamelijk een korte looptijd, vandaar dat hun boekwaarde op de balansdatum de reële waarde benadert;
- De Andere langlopende vorderingen worden geëvalueerd door de Groep op basis van parameters zoals de rentevoeten, individuele kredietwaardigheid van de tegenpartij en de risicokenmerken van het gefinancierde project. Per 31 december 2015 is de boekwaarde van deze vorderingen niet wezenlijk verschillend van hun berekende reële waarde;
- Handels-en overige schulden vervallen meestal ook op korte termijn en om dezelfde reden benadert hun boekwaarde de reële waarde;
- Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd gebaseerd op gequoteerde prijzen in een actieve markt. Indien deze gequoteerde prijzen niet beschikbaar zijn worden waarderingstechnieken gebruikt. Waarderingstechnieken maken maximaal gebruik van marktgegevens maar zijn onderhevig aan de gemaakte hypothesen zoals discontovoeten en de geschatte toekomstige kasstromen. Deze technieken maken o.a. gebruik van andere marktprijzen voor vergelijkbare financiële instrumenten en van verdisconteerde kasstromen. De meest frequent toegepaste waarderingstechnieken zijn forward pricing en swapmodellen die gebruikmaken van actuele waarde berekeningen.

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

- Niveau 1: genoteerde (niet aangepaste) prijzen op liquide markten voor identieke activa of passiva;
Niveau 2: andere technieken waarvoor alle input met een significante weerslag op de opgenomen reële waarde hetzij direct, hetzij indirect kan waargenomen worden;
Niveau 3: technieken die gebruikmaken van input met een significante weerslag op de opgenomen reële waarde die niet gebaseerd is op waarneembare marktgegevens.

Voor de verslagperiode die eindigt op 31 december 2015 waren er geen transfers tussen de waardering van reële waarde van Niveau 1 en Niveau 2, en geen transfers naar en uit de waardering van de reële waarde van Niveau 3.

Per 31 december 2015 heeft de Groep geen uitstaande huurgaranties.

De financiële en niet-financiële activa werden in onderpand gegeven ten voordele van de financiële instellingen van VGP voor een bedrag van € 4.580k in 2015 (€ 2.600k in 2014).

7.3 / Personeel

Verplichtingen in het kader van personeelsbeloningen

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

7.4 / Verbintenissen

De groep heeft een aantal overeenkomsten afgesloten met betrekking tot de toekomstige aankoop van terreinen. Per 31 december 2015 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 1.042.000 m² welke een verbintenis van € 80,8 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 3,6 miljoen. Per 31 december 2014 had de Groep overeenkomsten voor de aankoop van terreinen voor een totale oppervlakte van 863.000 m² welke een verbintenis van € 34,2 miljoen vertegenwoordigt en waarvoor deposito's werden gestort voor een totaalbedrag van € 1,2 miljoen.

Het € 3,6 miljoen betaalde voorschot bedrag werd per 31 december 2015 opgenomen in de balans onder vastgoedbeleggingen gezien de immaterialiteit van het bedrag.

Per 31 december 2015 had de Groep contractuele verbintenissen met betrekking tot projectontwikkelingen voor een totaal bedrag van € 68,9 miljoen in vergelijking met € 37,5 miljoen per 31 december 2014.

Alle verplichtingen zijn van korte duur. Het gesecuriseerde land zal naar verwachting in de loop van 2016 aangekocht worden. De contractuele bouwverplichtingen hebben betrekking op nieuwe gebouwen of gebouwen in aanbouw die zullen opgeleverd of opgestart worden in de loop van 2016.

7.5 / Verbonden partijen

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

7.5.1 / Aandeelhouders

Aandeelhouderschap

De belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap zijn:

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

De twee belangrijkste referentieaandeelhouders die de uiteindelijke zeggenschap hebben over de voormelde aandeelhouders zijn: (i) Dhr. Bart Van Malderen die 49,6%¹ van de aandelen bezit en niet-uitvoerende bestuurder van de vennootschap is; en (ii) Dhr. Jan Van Geet die 27,3%¹ van de aandelen bezit en uitvoerende bestuurder van de vennootschap is. De volledige details van het aandeelhouderschap van de vennootschap wordt op pagina 54 vermeld.

Hybride effecten

Om haar geconsolideerde eigen vermogen te versterken en haar verdere groei te ondersteunen, heeft VGP NV in 2015 achtergestelde eeuwigdurende effecten uitgegeven voor een totaal bedrag van € 60 miljoen. De effecten werden volledig onderschreven door de referentieaandeelhouders van de vennootschap, VM Invest NV en Little Rock SA na toepassing van de procedure uiteengezet in artikel 523 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en artikel 16 van de statuten van de vennootschap. De effecten zijn niet converteerbaar in VGP-aandelen en zullen dus geen verwaterend effect hebben voor de bestaande aandeelhouders.

Huuractiviteiten

Drylock Technologies s.r.o., een onderneming die toebehoort aan Dhr. Bart Van Malderen huurt een gebouw onder een lange termijn huurovereenkomst. Dit huurcontract werd aangegaan tijdens de maand mei van 2012. De huur ontvangen door VGP voor het boekjaar 2015 bedroeg € 2,0 miljoen (in vergelijking met € 1,4 miljoen voor het boekjaar 2014). De verhoging van de huur was het gevolg van de verhuur van bijkomende ruimtes (uitbreiding van het gebouw) in 2014.

VGP NV huurt een klein bureauruimte van VM Invest NV in België waarvoor er een huur van € 4k per jaar wordt betaald (hetzelfde bedrag werd ook in 2014 betaald). De huurovereenkomst is voor onbepaalde duur.

Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimtes aan de Groep in Tsjechië en die gebruikt worden door het VGP operationele team. De huurcontracten lopen respectievelijk tot 2018 en 2021. Voor het boekjaar 2015 en 2014 werd er een totale huurprijs van € 90k per jaar betaald.

Alle huurcontracten werden tegen marktvoorwaarden afgesloten.

Andere diensten

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

(in duizend €)	2015	2014
HANDELSVORDERINGEN / (– SCHULDEN)	(5)	3

VGP levert ook vastgoeddiensten (voornamelijk onderhoud) aan Jan Van Geet s.r.o. Tijdens 2015 boekte VGP een omzet van € 18k op deze activiteiten (in vergelijking met € 16k in 2014).

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

7.5.2 / Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van VGP NV en de dochterondernemingen die vermeld zijn in de toelichting 7.8.

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

7.5.3 / Geassocieerde ondernemingen

Transacties met geassocieerde ondernemingen werden stopgezet in oktober 2014 door de afronding van de verkoop van VGP CZ I en VGP CZ IV portefeuilles door Snow Crystal S.à.r.l. en van de VGP CZ II portefeuille door Sun S.à.r.l.. De joint venture partners hebben de liquidatieprocedure opgestart voor beide vennootschappen t.t.z. Snow Crystal S.à.r.l. en Sun S.à.r.l. en beide vennootschappen zouden moeten geliquideerd zijn in de loop van 2016.

De onderstaande tabel geeft de uitstaande saldi met de geassocieerde ondernemingen. Deze saldi weerspiegelen de afwikkeling van de relatie met deze geassocieerde ondernemingen en het liquidatieproces.

(in duizend €)	2015	2014
OVERIGE VORDERINGEN OP GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	30	—

7.5.4 / Key Management

Het Key Management omvat de raad van bestuur, de CEO, de leden van het Executive Management. Voor verdere details van deze personen wordt er verwezen naar pagina 54–55.

(in duizend €)	2015	2014
AANTAL PERSONEN	9	7
KORTETERMIJNPERSONEELSBELONINGEN		
BASISVERGOEDINGEN	837	606
KORTE TERMIJN VARIABELE VERGOEDING	925	400
VERGOEDINGEN BESTUURDERS	96	98
TOTAAL BRUTO VERGOEDINGEN	1.858	1.104
GEMIDDELDE BRUTOVERGOEDING PER PERSOON	206	158

Voor de toelichtingen die betrekking hebben op de Belgische Corporate Governance Code verwijzen wij naar het hoofdstuk ‘Corporate Governance’ in dit jaarverslag. Voor 2015 werden er geen vergoedingen na uitdiensttredingen of op aandelen gebaseerde betalingen toegekend.

Tijdens het jaar werd het executive management uitgebreid met twee nieuwe leden: de Chief Commercial Officer (“CCO”) en de Chief Operating Officer – Niet CZ Landen. (“COO – Landen Buiten CZ”).

In april 2015 heeft de raad van bestuur een nieuwe managementovereenkomst goedgekeurd met betrekking tot de diensten geleverd door een aantal key managers van VGP. Naar aanleiding van die beslissing zal Little Rock SA verantwoordelijk zijn voor het dagelijks bestuur, financieel bestuur en commercieel bestuur van de Groep, en zal het voor de uitvoering van die taken vertegenwoordigd worden door de CEO, de CFO en CCO. Als vergoeding voor het leveren van die diensten, zal Little Rock SA een vaste vergoeding ontvangen, een variabele vergoeding op voorwaarde dat aan bepaalde criteria voldaan is, en 5% van de winst voor belastingen van de Groep op geconsolideerde basis, in ruil voor de toezegging door Little Rock SA (en door voormelde managers) om voor een bijkomende periode van vijf jaar het dagelijkse, financieel en commercieel bestuur van de Groep waar te nemen.

De middellange termijn variabele vergoeding die toegekend werd voor 2015 bedraagt € 5.215 duizend waarvan er 1/3 zal uitbetaald worden in 2016 en de rest in gelijke delen in 2017 en 2018. Zie verdere details in het remuneratieverslag opgenomen in het hoofdstuk ‘Corporate Governance’ in dit jaarverslag.

7.6 / Gebeurtenissen na balansdatum

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, ging VGP een 50/50 joint venture met Allianz Real Estate aan. De nieuwe joint venture zal als een exclusief vehikel fungeren om inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije te verwerven. VGP zal het operationeel management van de joint venture activa blijven uitoefenen als vastgoedvermogensbeheerder, vastgoedbeheerder en ontwikkelingsmanager.

De joint venture is van een aanzienlijk strategisch belang voor de Groep aangezien het VGP zal toelaten haar initieel geïnvesteerde eigen middelen (gedeeltelijk of geheel) te kunnen recupereren eenmaal deze projecten worden aangekocht door de joint venture. De vrijgekomen financiële middelen zullen worden geherinvesteerd in de verdere groei van de ontwikkelingspipeline (inclusief verdere uitbreiding van de grondbank) en zodoende VGP toelaten zich verder te concentreren op haar kernactiviteit, namelijk deze van vastgoedontwikkeling.

Tenslotte zal VGP een belang van 50% behouden in een groeiende huurinkomsten genererende logistieke en semi-industriële vastgoedportefeuille, die na verloop van tijd een recurrente kasstroom zal genereren die een aanhoudend dividendbeleid kan ondersteunen.

7.7 / Opdrachten uitgevoerd door de commissaris en aanverwante personen

De vergoedingen voor de controlediensten voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochtervennootschappen bedroegen € 118k. Gedurende 2015 werden er door de commissaris en met hem beroepshalve in samenwerkingsverband opererende personen bijzondere niet-controlediensten uitgevoerd voor een totaal bedrag van € 5k.

7.8 / Dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen

Volledige consolidatie

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Group: per 31 december 2015 en werden volledig geconsolideerd:

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%	
VGP NV	ZELE, BELGIË	MOEDER- MAATSCHAPPIJ	(1)
VGP CZ III a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ V a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ VI a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ VII a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ VIII a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ IX a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP CZ X a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
TPO hala G1 a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
TPO hala G2 a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP Park Cesky Ujezd a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(2)
VGP industrialni stavby s.r.o.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(3)
SUTA s.r.o.	PRAAG, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(3)
HCP SUTA s.r.o.	PRAAG, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(3)
VGP FM Services s.r.o.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100	(3)
VGP Industriebau GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(3)
VGP PM Services GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(3)
VGP Park Rodgau GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP Park Leipzig GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP Park Bingen GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP Park Hamburg GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP Park Höchstadt GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP Park München GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP Park Berlin GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP Park Hammersbach GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP Deutschland – Projekt 8 GmbH	DÜSSELDORF, DUITSLAND	100	(2)
VGP PARK HAMBURG 2 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP PARK HAMBURG 3 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP PARK LEIPZIG S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 1 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 2 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 3 S.À R.L.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%	
VGP EUROPEAN LOGISTICS S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(4)
VGP DEU 5 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 6 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 7 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP DEU 8 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(2)
VGP ASSET MANAGEMENT S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	100	(3)
VGP ESTONIA OÜ	TALLINN, ESTLAND	100	(2)
VGP FINANCE NV	ZELE, BELGIË	100	(5)
VGP LATVIA s.i.a.	KEKAVA, LETLAND	100	(2)
VGP HUNGARY Kft	GYÖR, HONGARIJE	100	(4)
VGP PARK GYÖR Kft	GYÖR, HONGARIJE	100	(2)
VGP PARK ALSÓNÉMEDI Kft	GYÖR, HONGARIJE	100	(2)
VGP ROMANIA S.R.L.	TIMISOARA, ROEMENIË	100	(2)
VGP SLOVAKIA a.s.	MALACKY, SLOWAKIJE	100	(2)
VGP PARK BRATISLAVA a.s.	BRATISLAVA, SLOWAKIJE	100	(2)
VGP NAVES INDUSTRIALES PENINSULA, S.L	BARCELONA, SPANJE	100	(1)
VGP (PARK) ESPANA 1 SL.	BARCELONA, SPANJE	100	(2)
VGP (PARK) ESPANA 2 SL.	BARCELONA, SPANJE	100	(2)
VGP (PARK) ESPANA 3 SL.	BARCELONA, SPANJE	100	(2)
VGP POLSKA SP. z.o.o.	WROCLAW, POLEN	100	(6)
VGP NEDERLAND BV	TILBURG, NEDERLAND	100	(4)

Ondernemingen waarop de ‘equity’-methode wordt toegepast

De ondernemingen waarop de ‘equity’-methode wordt toegepast, kunnen als volgt worden weergegeven:

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%	
SNOW CRYSTAL S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	20.00	(6)
SUN S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG	20.00	(6)
VGP MISV COMM. VA	ZELE, BELGIË	42.87	(4)

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

Geldmiddelen en kasequivalenten van alle dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen zijn vrij toegankelijk.

Wijzigingen in 2015

1 Nieuwe deelnemingen

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%
VGP DEU 2 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100
VGP DEU 3 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100
VGP DEU 4 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100
VGP DEU 5 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100
VGP DEU 6 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100
VGP DEU 7 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100
VGP DEU 8 S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100
VGP ASSET MANAGEMENT S.à r.l.	LUXEMBURG, GROOTHERTOCDOM LUXEMBURG	100
VGP HUNGARY Kft	GYÖR, HONGARIJE	100
VGP PARK ALSÓNÉMEDI Kft	GYÖR, HONGARIJE	100
VGP PARK BRATISLAVA a.s.	BRATISLAVA, SLOWAKIJE	100
VGP NAVES INDUSTRIALES PENINSULA, S.L.	BARCELONA, SPANJE	100
VGP (PARK) ESPANA 1 SL.	BARCELONA, SPANJE	100
VGP (PARK) ESPANA 2 SL.	BARCELONA, SPANJE	100
VGP (PARK) ESPANA 3 SL.	BARCELONA, SPANJE	100

2 Dochterondernemingen verworven

DOCHTERONDERNEMINGEN	ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	%
TPO HALA G1 a.s.	JENIŠOVICE U JABLONCE NAD NISOU, TSJECHISCHE REPUBLIEK	100

3 Naamswijzigingen

NIEUWE NAAM	VORIGE NAAM
VGP PM SERVICES GMBH	VGP DEUTSCHLAND – PROJEKT 7 GMBH
VGP EUROPEAN LOGISTICS S.À R.L.	VGP DEU 4 S.À R.L.

Kruispuntbanknummers van de Belgische vennootschappen

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

1 / Jaarrekening van VGP NV

Statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening van de moederonderneming VGP NV wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.
In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving werden het jaarverslag en de jaarrekening van VGP NV en het verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

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

VGP NV
Spinnerijstraat 12
B—9240 Zele
België
www.vgpparks.eu

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de statutaire jaarrekening van VGP NV.

Verkorte resultatenrekening

(in duizend €)	2015	2014
ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	3.539	600
BEDRIJFSRESULTAAT	(195)	(1.941)
FINANCIEEL RESULTAAT	3.062	14.027
UITZONDERLIJK RESULTAAT	(123)	(2.471)
WINSTBELASTINGEN	(4)	(588)
WINST OF VERLIES VAN HET BOEKJAAR	958	9.026

Verkorte balans na resultaatsverwerking

(in duizend €)	2015	2014
OPRICHTINGSKOSTEN EN IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	1.677	2.479
MATERIËLE VASTE ACTIVA	—	2
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	355.575	261.475
TOTAAL VASTE ACTIVA	357.252	263.956
HANDELS- EN ANDERE VORDERINGEN	92	55
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	7.990	36.305
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	8.082	36.360
TOTAAL ACTIVA	365.334	300.316
KAPITAAL	112.737	112.737
WETTELIJKE RESERVES	2.045	1.998
OVERGEDRAGEN RESULTATEN	33.515	32.605
EIGEN VERMOGEN	148.297	147.340
SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR	210.160	150.748
SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR	6.877	2.228
SCHULDEN	217.037	152.976
TOTAAL PASSIVA	365.334	300.316

Waarderingsregels

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

2 / Voorstel van resultaatsverwerking VGP NV 2015

De winst van het boekjaar, na belastingen, bedraagt € 957.824,95.

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13 mei 2016 zal de Raad van Bestuur voorstellen om de bovenvermelde winst als volgt aan te wenden:

(in €)	2015	2014
WINST VAN HET BOEKJAAR	957.824,95	9.026.300,54
OVERGEDRAGEN WINST	32.605.362,54	24.030.377,03
OVERDRACHT NAAR WETTELIJKE RESERVES	(47.891,25)	(451.315,03)
OVER TE DRAGEN WINST / (VERLIES)	33.515.296,24	32.605.362,54
UIT TE KEREN WINST (BRUTO DIVIDEND)	—	—

VGP NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 31 december 2015

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde financiële staten, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde balans op 31 december 2015, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het perioderesultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde financiële staten– Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van VGP NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 717.308 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 86.561 (000) EUR.

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

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële staten van VGP NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2015, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

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

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

Diegem, 11 April 2016

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Aanschaffingswaarde

Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Aanvangsrendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde. Zie ook Aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

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

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst

Corporate Governance Code 2009

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereglementeerde markt worden verhandeld. De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Contractuele huurprijzen/huurgelden

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

Dealing Code

Gedragscode met regels die moeten worden gevolgd door de leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management en alle personeelsleden van de VGP Groep die uit hoofde van hun functie beschikken over informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voor kennis betreft.

Derivaten

Als kredietnemer wenst VGP zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rentevoeten. Dit renterisico kan deels worden ingedekt door het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (zoals interest rate swap contracten).

Discounted cash flow

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

‘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 van derden werkt.

FSMA (Financial Services and Markets Authority – Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten)

De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en verzekeringen in België.

Geschatte huurwaarde (GHW)

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

Gewogen gemiddelde duur (van de huurovereenkomsten)

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

Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet

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

Getekende huurcontracten

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

Hedge ratio

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

IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS/IFRS (International Accounting Standards) en IFRS (International Financial Reporting Standards) zijn bedoeld voor het opmaken van de jaarrekeningen en opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 39 Reële waarde

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

Inbreng in natura

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index in elk specifiek land

Investeringswaarde

De door de onafhankelijke vastgoedexperts bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen.

IRS (Interest Rate Swap)

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

Marktkapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

Netto courant resultaat

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

Netto financiële schulden

Totaal van de financiële schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten.

Project Management

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. VGP heeft een intern team van projectbeheerders dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt

Portefeuillewaarde

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

Reële waarde

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

Rente-indexkking

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

Resultaat op de portefeuille

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

Schuldgraad

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

Totale opname

De totale opname van oppervlaktes door gebruikers in de huurmarkt gedurende een bepaalde periode.

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis

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

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

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

Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

Voorkennis

Onder voorkennis wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

Winst van het boekjaar

Netto courant resultaat + resultaat op de portefeuille

VERKLARING VAN VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De ondertekenende personen verklaren dat, voorzover hen bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de emittent en de geconsolideerde ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de geconsolideerde ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.



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



Dirk Stoop
als vaste vertegenwoordiger van
Dirk Stoop BVBA
CFO

VGP NV
Spinnerijstraat 12
B-9240 Zele, België
tel.: +32 52 45 43 86 / fax: +32 52 45 43 87

VGP
Červený Dvůr, Jenišovice 59
468 33 Jenišovice, Tsjechische Republiek
tel.: +420 483 346 060 / fax: +420 483 346 061

e-mail: info@vgpparks.eu / www.vgpparks.eu



